

ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558: ศึกษากรณีสัญญาเช่าหอพักเอกชน

The Legal Problem of Dormitory Rental under Dormitory Act (B.E.2558): A Case Study of Private Dormitory.

วรลักษณ์ เมืองชู

อาจารย์ประจำคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยพะเยา

Worraluck Muangchoo

Lecturer, School of law, University of Phayao

วันที่รับบทความ 15 พฤษภาคม 2568; วันที่รับบทความ 20 มิถุนายน 2568

บทคัดย่อ

วิจัยเรื่องนี้เป็นงานวิจัยทางกฎหมายเกี่ยวกับพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 ศึกษากรณีสัญญาเช่าหอพักเอกชน ซึ่งกฎหมายฉบับดังกล่าวเป็นกฎหมายฉบับสำคัญในการคุ้มครองสวัสดิภาพของเด็กและเยาวชนที่อยู่ระหว่างการศึกษาและอาศัยในหอพักให้ได้รับการดูแลและมีสภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัยอย่างเหมาะสม การปฏิบัติตามกฎหมายดังกล่าวต้องอาศัยการร่วมมือของหลายหน่วยงาน

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพและปัญหาสัญญาเช่าหอพักตามพระราชบัญญัติหอพัก 2558 ศึกษาในกรณีของหอพักเอกชนหน้ามหาวิทยาลัยพะเยา ศึกษาถึงลักษณะของการทำสัญญาหอพักว่าเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดหรือไม่รวมถึงการกำหนดเนื้อหาในสัญญาเช่าหอพัก เพื่อหาแนวทางแก้ไขและให้ผู้ประกอบกิจการหอพักหน้ามหาวิทยาลัยสามารถดำเนินการตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 ได้อย่างถูกต้องและเหมาะสม เพื่อเป็นการคุ้มครองเด็กและเยาวชนได้อย่างแท้จริง และป้องกันไม่ให้ผู้ประกอบกิจการหอพักได้รับความเสียหายและได้รับโทษตามที่พระราชบัญญัตินี้กำหนดไว้อีกด้วย

ผลการศึกษาพบปัญหาในเรื่องดังต่อไปนี้ 1. ปัญหาเรื่องการจดทะเบียนหอพัก ในปัจจุบันพบว่าหอพักหลายแห่งในหน้ามหาวิทยาลัยพะเยาไม่มีการจดทะเบียนหอพักตามพระราชบัญญัติหอพัก 2558 ซึ่งอาจเกิดจากการที่ผู้ประกอบการไม่ทราบหลักเกณฑ์การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 หรือจงใจฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามระเบียบของทางราชการ 2. ปัญหาเกี่ยวกับการทำสัญญาเป็นหนังสือ ซึ่งการทำสัญญาเช่าหอพักเอกชนกฎหมายตาม พระราชบัญญัติหอพัก 2558 กำหนดให้การทำสัญญาเช่าหอพักในปัจจุบันจะต้องมีการทำหนังสือ



แต่ยังปรากฏว่าผู้ประกอบการหอพักหลายๆแห่งหน้ามหาวิทยาลัยพะเยา หลาย ๆ หอพักยังไม่มีการทำเป็นหนังสือ 3. ตามพระราชบัญญัติหอพักกำหนดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ให้กับนิสิตผู้พัก เช่น ต้องมีที่สำหรับรับประทานอาหาร สถานที่สำหรับรับรองแขกผู้มาเยี่ยมเยือน แต่ปรากฏว่าหอพักส่วนใหญ่ไม่ได้มีการดำเนินการเพื่อให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกดังกล่าว มีแค่ในส่วนของห้องพักและที่ติดต่อเจ้าของหอพักหรือผู้จัดการหอพักเท่านั้น 4. ปัญหาเกี่ยวกับการแบ่งประเภทหอพัก พบว่ากฎหมายกำหนดให้แบ่งประเภทหอพักออกเป็น 2 ประเภท คือ หอพักชายและหอพักหญิง แต่ในทางปฏิบัติพบว่าไม่ได้มีการแยกหอพักชายและหอพักหญิงอย่างชัดเจน มีการพักรวมกันระหว่างชายและหญิง

ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะว่า เห็นควรมีการแก้ไขและข้อเสนอแนะ ดังนี้ 1. หน่วยงานทางภาครัฐที่เกี่ยวข้องหรือคณะกรรมการส่งเสริมกิจการหอพัก ควรมีการส่งเสริมสิทธิประโยชน์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ให้กับหอพักที่มีการจดทะเบียน นอกจากหอพักเอกชนที่ได้รับการประกาศเกียรติคุณจากคณะกรรมการส่งเสริมกิจการหอพักแล้ว หอพักอื่น ๆ ที่ได้มีการจดทะเบียนก็ควรมีการส่งเสริมด้วย โดยอาจกำหนดให้ได้รับสิทธิประโยชน์ในด้านภาษีอากร การสนับสนุนด้านการเงิน วัสดุ หรืออุปกรณ์ เนื่องจากการจะดำเนินการตามพระราชบัญญัติดังกล่าว ต้องมีค่าใช้จ่ายพอสมควรและเงื่อนไขที่ต้องปฏิบัติอยู่ภายใต้มาตรฐานของพระราชบัญญัติเพิ่มเติมจำนวนหนึ่ง หากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องส่งเสริมหรือสนับสนุนสิทธิประโยชน์และสิ่งอำนวยความสะดวกก็จะเพิ่มโอกาสให้หอพักต่างจดทะเบียนมากยิ่งขึ้น อีกทั้งหน่วยงานที่กำกับดูแลต้องเข้าไปตรวจสอบ และกำหนดบทลงโทษที่เข้มงวดแก่หอพักที่ไม่ดำเนินการหรือตั้งใจหลีกเลี่ยงการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวด้วย 2. เสนอให้มีการจัดตั้งชมรมผู้ประกอบการกิจการหอพักหน้ามหาวิทยาลัย โดยอาจขอความร่วมมือจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเป็นที่ปรึกษาชมรมและให้ความร่วมมือกับทางมหาวิทยาลัย เพื่อให้ความรู้และช่วยเหลือในการดำเนินการทำสัญญาที่ถูกต้องและเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด 3. การจัดสิ่งอำนวยความสะดวก เห็นควรให้หน่วยงานเข้าไปตรวจสอบและดำเนินการให้มีการเพิ่มเติมหรือแก้ไขในกรณีที่ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกตามมาตรฐานและกำหนดบทลงโทษแก่เจ้าของหอพักที่ไม่จัดสิ่งอำนวยความสะดวกตามที่กฎหมายกำหนด 4. ปัญหาเรื่องการแบ่งประเภทหอพัก เห็นสมควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 ในการลงโทษเจ้าของหอพัก และควรกำหนดให้หน่วยงานของรัฐเข้าไปตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ

คำสำคัญ : พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558, หอพักเอกชน

Abstract

This legal research examines the Dormitory Act B.E. 2558 in the case of private dormitory. Focusing on tenancy agreements in privately owned dormitories, the Act plays a significant role in safeguarding the welfare of children and youth pursuing education while residing in dormitories by ensuring they are provided with proper care and a conducive living environment. Effective implementation of the Act requires collaboration among various governmental agencies.

The primary objective of this study is to examine the conditions and legal issues associated with tenancy contracts under the Dormitory Act B.E. 2558, with a specific focus on private dormitories located near the University of Phayao. The research investigates whether the tenancy agreements comply with legal requirements and whether their contents adhere to the provisions of the Act. The ultimate goal is to propose solutions that will help dormitory operators comply with the law appropriately and effectively, thereby protecting the rights and welfare of youth residents and preventing legal liabilities for dormitory operators.

The study identifies the following key issues: (1) Registration Issues, many private dormitories near the University of Phayao are not registered by the Act, possibly due to a lack of awareness or deliberate non-compliance by operators; (2) Written Contract Requirement, despite the legal requirement for tenancy contracts to be in writing, many dormitories still fail to fulfill this obligation; (3) Lack of required facilities, although the law mandates the provision of facilities such as dining areas and guest reception areas, most dormitories only provide accommodation and basic administrative contact; and (4) Gender-specific dormitory classification, the Act requires dormitories to be designated as either male or female; however, mixed-gender accommodations are commonly found in practice.

Based on the findings, the researcher offers the following recommendations: (1) Incentivizing registration, government agencies, and the Dormitory Promotion Committee should offer benefits and support such as tax incentives, financial aid, materials, or equipment to registered dormitories, not just those officially recognized for excellence. This would



encourage compliance and reduce the operational burden of meeting statutory standards. Simultaneously, strict inspections and penalties should be enforced for non-compliant dormitories; (2) establishing a Dormitory Operators' Association, a dormitory operators' club near the university should be formed, with collaboration from relevant agencies and the university itself, to serve as advisors and support the proper formation of legally compliant tenancy contracts; (3) Improvement of facilities, government agencies should conduct inspections and require dormitories to install legally mandated facilities, enforcing penalties against non-compliant operators; and (4) Amendments to the Dormitory Act, legal amendments should be introduced to impose clearer penalties for violations related to dormitory classification, alongside regular inspections by state authorities to ensure consistent enforcement.

Keywords: Dormitory Act B.E. 2558, Private Dormitories

1. บทนำ

ตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 บัญญัติให้ผู้ประกอบกิจการหอพักต้องมีการจดทะเบียนหอพักและทำหนังสือสัญญาเช่าระหว่างผู้ประกอบกิจการหอพักและผู้พักตามแบบที่คณะกรรมการกำหนด แต่ในทางปฏิบัติผู้ประกอบกิจการหอพักบางส่วนไม่ได้มีการจดทะเบียนหอพักและทำสัญญาเป็นหนังสือขึ้นมาแต่อย่างใด เงื่อนไขของสัญญาจึงเปลี่ยนแปลงไปตามที่ผู้ประกอบการกำหนด และในบางส่วนที่มีกำหนดหรือทำเป็นหนังสือสัญญาขึ้นมา นั้นในการกำหนดเนื้อหาของสัญญาไม่เป็นไปตามที่คณะกรรมการกำหนด และไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในการจัดระเบียบตามพระราชบัญญัติหอพักในหลายประการ เช่น ไม่มีการแยกประเภทหอพักเป็นหอพักชาย และหอพักหญิงทำให้ไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติ ทำให้हारคุ้มครองสวัสดิภาพของเด็กและเยาวชนที่อาศัยในหอพักในขณะศึกษาไม่ได้รับความคุ้มครองเท่าที่ควร ซึ่งอาจเกิดจากความตั้งใจหรือจากการขาดความรู้ทางด้านกฎหมายของผู้ประกอบกิจการหอพัก

1.1 วัตถุประสงค์ของโครงการวิจัย

1. เพื่อศึกษาหลักการและมาตรการทางกฎหมายในการบังคับใช้พระราชบัญญัติหอพัก 2558 ศึกษาในกรณีของหอพักเอกชนหน้ามหาวิทยาลัยพะเยา
2. เพื่อศึกษาสภาพและปัญหาสัญญาเช่าหอพักตามพระราชบัญญัติหอพัก 2558 ศึกษาในกรณีของหอพักเอกชนหน้ามหาวิทยาลัยพะเยา
3. เพื่อเสนอแนะแนวทางปรับปรุงแก้ไขกฎหมายและมาตรการทางกฎหมายในการบังคับใช้พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

1.2 ขอบเขตของโครงการวิจัย

การวิจัยนี้มุ่งศึกษาถึงสภาพปัญหาการทำสัญญาเช่าหอพัก ในกรณีของหอพักเอกชนหน้ามหาวิทยาลัยพะเยา ของนิสิตมหาวิทยาลัยพะเยา โดยการศึกษาจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง และตัวอย่างสัญญาเช่าหอพักและการออกสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและผู้พักอาศัย ถึงปัญหาการทำสัญญาตามพระราชบัญญัติหอพัก และความเข้าใจในพระราชบัญญัติรวมไปถึงการกำหนดข้อสัญญา และทำการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้รับจากเอกสาร ตัวอย่างสัญญาเช่าหอพัก การสัมภาษณ์ เพื่อให้ได้ทราบถึงปัญหาและแนวทางการกำหนดข้อสัญญาเช่าหอพักของผู้ประกอบการเช่าหอพักเอกชน

1.3 สมมุติฐานของโครงการวิจัย

บริเวณรอบมหาวิทยาลัยพะเยา มีหอพักเอกชนอยู่เป็นจำนวนมาก แต่ยังขาดการบริหารจัดการที่ดี ผู้ประกอบการยังขาดความเข้าใจเกี่ยวกับพระราชบัญญัติหอพัก 2558 ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าวได้ รวมไปถึงผู้ที่อาจจะทราบกฎหมายแต่ตั้งใจหลีกเลี่ยงที่จะไม่ปฏิบัติ และกฎหมายยังขาดความชัดเจนในการปฏิบัติ

1.4 การทบทวนวรรณกรรม/สารสนเทศ (information) ที่เกี่ยวข้อง

โดยที่พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.๒๕๐๗ ใช้บังคับมาเป็นเวลานาน สาระสำคัญและรายละเอียดเกี่ยวกับการดำเนินกิจการหอพักไม่สอดคล้องเหมาะสมกับสภาพสังคมปัจจุบัน สมควรกำหนดแนวทางและวิธีการในการกำกับดูแลและควบคุมการดำเนินกิจการหอพักให้มีความเหมาะสมยิ่งขึ้นเพื่อคุ้มครองสวัสดิภาพของเด็กและเยาวชนที่อยู่ระหว่างการศึกษาล่าเรียน ประกอบกับเพื่อให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ.๒๕๔๒ และแผนปฏิบัติการกำหนดขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้¹

ตามพระราชบัญญัติหอพัก 2558 มาตรา 8 กำหนดให้หอพักจะต้องมีการแบ่งประเภทหอพัก เป็นหอพักชายและหอพักหญิง และมาตรา 9 และหากไม่จัดประเภทตามประเภทดังกล่าวต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกิน 50,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ ตามมาตรา 77 และอีกทั้งยังตามมาตรา 9 กำหนดให้การทำสัญญาเช่าหอพักในปัจจุบันจะต้องมีการทำหนังสือซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นตอนเพิ่มขึ้นมาจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หากไม่ปฏิบัติตามจะมีบทกำหนดโทษ ลงโทษของเจ้าของกิจการหอพักที่ไม่ได้มีการทำเป็นหนังสือไว้โดยมีโทษปรับไม่เกิน 50,000 บาท ตามมาตรา 78

นอกจากนี้ ตามพระราชบัญญัติหอพัก มาตรา 33 ยังกำหนดให้ผู้ประสงค์จะประกอบกิจการหอพักเอกชนต้องมีได้รับใบอนุญาตจากนายทะเบียน หากฝ่าฝืนจะมีระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปีหรือปรับไม่เกิน 1 แสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนอยู่ ตามมาตรา 82 และเมื่อมีการอนุญาตแล้ว ตามพระราชบัญญัติหอพักมาตรา 34 ยังกำหนดให้หอพักเอกชนนั้นต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์โดยการจัดทำสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน เช่น สถานที่สำหรับรับประทานอาหารหรือสถานที่ต้อนรับแขกผู้มาเยือน

¹ หมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2558.

จากการวิเคราะห์พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2558 แล้วไม่ปรากฏว่า มีการควบคุมตรวจสอบอันเกี่ยวกับการควบคุมดูแลการประกอบกิจการหอพักในประเด็นของคณะกรรมการส่งเสริมกิจการหอพัก โดยเปิดโอกาสให้องค์กรภาคธุรกิจหอพักเอกชนได้เข้ามามีส่วนร่วมในฐานะเป็นคณะกรรมการส่งเสริมกิจการหอพัก ซึ่งหากมีการดำเนินการดังกล่าวอาจจะส่งผลให้เกิดความคุ้มครองธุรกิจหอพักเอกชนให้ได้รับประโยชน์จากการประกอบธุรกิจหอพักตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 และยังเป็นผลดีต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศอีกด้วย

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทราบถึงหลักการและมาตรการทางกฎหมายในการบังคับใช้พระราชบัญญัติหอพัก 2558 ศึกษาในกรณีของหอพักเอกชนหน้ามหาวิทยาลัยพะเยา
2. ทราบถึงสภาพและปัญหาสัญญาเช่าหอพักตามพระราชบัญญัติหอพัก 2558 ศึกษาในกรณีของหอพักเอกชนหน้ามหาวิทยาลัยพะเยา
3. ได้ทราบถึงแนวทางปรับปรุงแก้ไขกฎหมายและมาตรการทางกฎหมายในการบังคับให้และข้อเสนอแนะเอให้พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

2. สารสำคัญของพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558

พระราชบัญญัติหอพัก พ. ศ. 2558 ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 22 เมษายน พ.ศ. 2558 และมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2558 และให้ยกเลิกพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507 ซึ่งกลไกการบังคับใช้กฎหมายตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวตามมาตรา 5 มี 4 กระทรวงหลักที่คอยกำกับดูแลตามพระราชบัญญัตินี้ ได้แก่ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ กระทรวงการอุดมศึกษา วิทยาศาสตร์วิจัยและนวัตกรรม กระทรวงมหาดไทย และกระทรวงศึกษาธิการ²

2.1 เหตุผลและเจตนารมณ์ในการออกกฎหมายพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558

เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่กฎหมายว่าด้วยหอพักได้ใช้บังคับมาตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๐๗ สารสำคัญและรายละเอียดเกี่ยวกับการประกอบกิจการหอพักไม่เหมาะสมกับสภาพสังคมปัจจุบัน สมควร

² กรมกิจการเด็กและเยาวชน กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์. คู่มือการปฏิบัติงานหอพักตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2558. (ออนไลน์) ที่มา https://www.dcy.go.th/public/mainWeb/file_download/1645590625829-542743121.pdf. สืบค้นเมื่อวันที่ 14 เมษายน 2567.

กำหนดแนวทางและวิธีการในการกำกับดูแลการประกอบกิจการหอพักให้มีความเหมาะสมยิ่งขึ้น เพื่อคุ้มครองสวัสดิภาพของเด็กและเยาวชนที่อยู่ระหว่างการศึกษา ประกอบกับแผนปฏิบัติการกำหนดขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๕๒ ได้กำหนดให้โอนอำนาจในการกำกับดูแลการประกอบกิจการหอพักให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

2.2 สารสำคัญของพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 ในส่วนของการเช่าหอพักเอกชน

ตามพระราชบัญญัติหอพัก 2558 มาตรา 33 กำหนดให้การประกอบกิจการหอพักเอกชน ผู้ประกอบการหอพักเอกชนจะต้องมีการขออนุญาตและจดทะเบียนหอพักเอกชนต่อนายทะเบียน การขอใบอนุญาตจะมีอายุ 5 ปี นับตั้งแต่วันที่มีการออกใบอนุญาต³ และสามารถต่ออายุใบอนุญาตได้ ซึ่งในการจะขออนุญาตได้นั้น กฎหมายได้กำหนดคุณสมบัติทั้งของตัวผู้ขออนุญาตจัดตั้งหอพักเอกชนและลักษณะของหอพักที่สามารถขอรับใบอนุญาตได้⁴ ดังนั้น บุคคลผู้จะขออนุญาตประกอบกิจการหอพักจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด อีกทั้งหอพักก็ต้องมีลักษณะตามมาตรฐานตามที่กฎหมายกำหนดไว้ด้วย หากฝ่าฝืนไม่มีการขอรับใบอนุญาตจะมีระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปีหรือปรับไม่เกิน 1 แสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนอยู่⁵

ในส่วนของการทำสัญญาเช่าหอพักในปัจจุบัน ตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 จะต้องมีการทำหนังสือ ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นตอนเพิ่มขึ้นมาจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ไม่ได้กำหนดแบบในการทำสัญญาเช่าไว้⁶ แต่ในพระราชบัญญัติหอพักได้กำหนดไว้อย่างชัดเจนว่าต้องมีการทำเป็นหนังสือ อีกทั้งยังกำหนดบทลงโทษของเจ้าของกิจการหอพักที่ไม่ได้มีการทำเป็นหนังสือไว้ด้วย ตามมาตรา 78 ซึ่งมีบทกำหนดโทษโดยมีโทษปรับไม่เกิน 50,000 บาท

มาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 ให้คำนิยามคำว่า “ผู้พัก” หมายถึง ผู้ซึ่งอยู่ระหว่างการศึกษาในสถานศึกษาในระดับไม่สูงกว่าปริญญาตรีและมีอายุไม่เกินยี่สิบห้าปี

มาตรา 8 ได้กำหนดประเภทของหอพักไว้ 2 ประเภท คือ หอพักชาย และหอพักหญิง ซึ่งการประกอบกิจการหอพัก ต้องมีการแยกประเภทของหอพักอย่างชัดเจน และหากไม่จัดประเภทตามประเภทดังกล่าวต้อง

³ พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 มาตรา 37.

⁴ พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 มาตรา 34 และมาตรา 35.

⁵ พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 มาตรา 82.

⁶ ศนันท์กรณ โสคติพันธุ์. คำอธิบายเช่าทรัพย์ เช่าซื้อ, ครั้งที่ 8 (กรุงเทพ ฯ : สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2565). หน้า 24-31.

ระวางโทษจำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกิน 50,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ ตามมาตรา 77 และต้องมีป้ายติดหน้าหอพักให้ชัดเจนว่าเป็นหอพักประเภทใด

ส่วนสิ่งอำนวยความสะดวก ตามพระราชบัญญัติดังกล่าวกำหนดให้ผู้ประกอบการกิจการหอพักต้องจัดสิ่งอำนวยความสะดวกให้กับผู้พัก ได้แก่ ห้องทานอาหาร น้ำดื่ม ห้องญาติเยี่ยม เป็นต้น⁷

เมื่อพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 ได้กำหนดคุณสมบัติผู้พักไว้ อันเป็นการลดรอนสิทธิของพัก ประกอบกับผู้จัดการหอพักมีภาระหน้าที่ตามกฎหมายเพิ่มขึ้น หากมิได้กระทำการตามหน้าที่หรือตามที่บัญญัติไว้ในกฎหมายย่อมต้องได้รับโทษตามกฎหมาย หากมีการกำหนดให้มีตัวแทนของเอกชนที่มาจากการคัดเลือกของผู้ประกอบการกิจการหอพักเอกชนเข้ามาเป็นคณะกรรมการส่งเสริมกิจการหอพักตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 ย่อมถือเป็นความเหมาะสมกับการประกอบธุรกิจหอพักเอกชน และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ภาครัฐและภาคเอกชนโดยเฉพาะผู้ประกอบการกิจการหอพักเอกชน ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อระบบการควบคุมของรัฐ และเป็นการส่งเสริมการประกอบการด้านธุรกิจให้แก่ปัจเจกชนอันจะส่งผลดีต่อการขับเคลื่อนทางเศรษฐกิจของประเทศ

3. วิธีการดำเนินงานวิจัย

การดำเนินการวิจัยนี้เป็นการศึกษาปัญหาในการทำสัญญาหอพักของหอพักเอกชนในพื้นที่หอพักหน้ามหาวิทยาลัยพะเยา โดยการศึกษาจากเอกสารที่เกี่ยวข้องอันได้แก่ การทำวิจัยแบบเอกสาร โดยศึกษาจากพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 และเอกสารที่เกี่ยวข้องไม่ว่าจะเป็นวิจัยหรือคู่มือการจัดระเบียบสังคมจังหวัดพะเยาตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 เอกสารภาษาไทยและภาษาต่างประเทศอื่นๆ และใช้วิธีการเก็บข้อมูลโดยการลงพื้นที่ควบคู่กับการทำวิจัยโดยใช้แบบสอบถามและวัดผลจากการใช้แบบสอบถามทั้งในส่วนของผู้เช่าหอพักและนิสิตที่อาศัยในหอพักด้วย

4. อภิปรายผลการศึกษา

ผลการศึกษาพบปัญหาในเรื่อง 1. ปัญหาเรื่องการจดทะเบียนหอพัก ในปัจจุบันพบว่าหอพักหลายแห่งในหน้ามหาวิทยาลัยพะเยาไม่มีการจดทะเบียนหอพักตามพระราชบัญญัติหอพัก 2558 ซึ่งอาจเกิดจากการที่ผู้ประกอบการไม่ทราบหลักเกณฑ์การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 หรือประสงค์รับผู้พักแบบไม่

⁷ พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2558 มาตรา 34.



จำกัดเพศ หลีกเลียงภาษี และเพิ่มภาระค่าใช้จ่ายในการต้องปรับปรุงหอพักให้เป็นไปตามมาตรฐานหอพักตามพระราชบัญญัติดังกล่าว และจงใจฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามระเบียบของทางราชการ 2. ปัญหาเกี่ยวกับการทำสัญญาเป็นหนังสือ ซึ่งการทำสัญญาเช่าหอพักเอกชนกฎหมายตาม พระราชบัญญัติหอพัก 2558 กำหนดให้การทำสัญญาเช่าหอพักในปัจจุบันจะต้องมีการทำหนังสือ ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นตอนเพิ่มขึ้นมาจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พร้อมกำหนดรูปแบบของการทำเป็นหนังสือไว้อย่างชัดเจน อีกทั้งยังกำหนดบทลงโทษของเจ้าของกิจการหอพักที่ไม่ได้มีการทำเป็นหนังสือไว้ แต่ยังปรากฏว่าผู้ประกอบการหอพักหลายๆแห่งหน้ามหาวิทยาลัยพะเยายังไม่เข้าใจเกี่ยวกับพระราชบัญญัติหอพักเท่าที่ควร หลาย ๆ หอพักยังไม่ได้มีการทำเป็นหนังสือ หรือหากมีก็ไม่ได้ทำตามรูปแบบที่กฎหมายกำหนดอย่างครบถ้วน หรือในบางสถานที่ไม่มีการส่งมอบสัญญาให้กับนิสิตที่เป็นผู้เช่าหอพัก ทำให้นิสิตไม่สามารถทราบข้อความที่กำหนดในสัญญาได้เลย และตามพระราชบัญญัติฉบับดังกล่าวมีโทษทางอาญา อาจทำให้เกิดความเสียหายต่อเจ้าของหอพักได้ 3. ตามพระราชบัญญัติหอพักกำหนดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ให้กับนิสิตผู้พัก เช่น ต้องมีที่สำหรับรับประทานอาหาร สถานที่สำหรับรับรองแขกผู้มาเยี่ยมเยียน แต่ปรากฏว่าหอพักส่วนใหญ่ไม่ได้มีการดำเนินการเพื่อให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกดังกล่าว มีแค่ในส่วนของห้องพักและที่ติดต่อเจ้าของหอพักหรือผู้จัดการหอพักเท่านั้น 4. ปัญหาเกี่ยวกับการแบ่งประเภทหอพัก พบว่ากฎหมายกำหนดให้แบ่งประเภทหอพักออกเป็น 2 ประเภท คือ หอพักชายและหอพักหญิง แต่ในทางปฏิบัติพบว่าไม่ได้มีการแยกหอพักชายและหอพักหญิงอย่างชัดเจน มีการพักรวมกันระหว่างชายและหญิงก่อให้เกิดการมั่วสุมทั้งการพนัน ยาเสพติด และการมีเพศสัมพันธ์กันในขณะเป็นนิสิต การอยู่ร่วมกันฉันสามีภรรยาจนถึงวัยอันควรและเกิดปัญหาการตั้งครรภ์ที่ไม่พร้อม

ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะว่า เห็นควรมีการแก้ไขและข้อเสนอแนะ ดังนี้ 1. หน่วยงานทางภาครัฐที่เกี่ยวข้องหรือคณะกรรมการส่งเสริมกิจการหอพัก ควรมีการส่งเสริมสิทธิประโยชน์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ให้กับหอพักที่มีการจดทะเบียน นอกจากหอพักเอกชนที่ได้รับการประกาศเกียรติคุณจากคณะกรรมการส่งเสริมกิจการหอพักแล้ว หอพักอื่น ๆ ที่ได้มีการจดทะเบียนก็ควรมีการส่งเสริมด้วย โดยอาจกำหนดให้ได้รับสิทธิประโยชน์ในด้านภาษีอากร การสนับสนุนด้านการเงิน วัสดุ หรืออุปกรณ์ เนื่องจากการจะดำเนินการตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว ต้องมีค่าใช้จ่ายพอสมควรและเงื่อนไขที่ต้องปฏิบัติอยู่ภายใต้มาตรฐานของพระราชบัญญัติเพิ่มเติมจำนวนหนึ่ง หากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องส่งเสริมหรือสนับสนุนสิทธิประโยชน์และสิ่งอำนวยความสะดวกก็จะเพิ่มโอกาสให้หอพักต่างจดทะเบียนมากยิ่งขึ้น อีกทั้งหน่วยงานที่กำกับดูแลต้องเข้าไปตรวจสอบ และกำหนดบทลงโทษที่เข้มงวดแก่หอพักที่ไม่ดำเนินการหรือตั้งใจหลีกเลียงการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวด้วย 2. เสนอให้มีการจัดตั้งชมรมผู้ประกอบการกิจการหอพักหน้ามหาวิทยาลัย โดยอาจขอความร่วมมือจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเป็นที่ปรึกษาชมรมและให้ความร่วมมือกับทางมหาวิทยาลัย เพื่อให้ความรู้และช่วยเหลือในการดำเนินการทำสัญญาที่

ถูกต้องและเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด 3.การจัดสิ่งอำนวยความสะดวก เห็นควรให้หน่วยงานเข้าไปตรวจสอบและดำเนินการให้มีการเพิ่มเติมหรือแก้ไขในกรณีที่ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกตามมาตรฐานและกำหนดบทลงโทษแก่เจ้าของหอพักที่ไม่จัดสิ่งอำนวยความสะดวกตามที่กฎหมายกำหนด 4. ปัญหาเรื่องการแบ่งประเภทหอพัก เห็นสมควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 ในการลงโทษเจ้าของหอพัก และควรกำหนดให้หน่วยงานของรัฐเข้าไปตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ

5. สรุป

พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 ได้มีการแก้ไขสาระสำคัญและรายละเอียดเพิ่มเติมจากพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.๒๕๐๗ ซึ่งมีการกำหนดแนวทางและวิธีการในการกำกับดูแลและควบคุมการดำเนินกิจการหอพักให้มีความเหมาะสมยิ่งขึ้นเพื่อคุ้มครองสวัสดิภาพของเด็กและเยาวชนที่อยู่ระหว่างการศึกษ่าเล่าเรียน ประกอบกับเพื่อให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ.๒๕๔๒ และแผนปฏิบัติการกำหนดขั้นตอนการกระจายอำนาจให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ผลการศึกษาพบปัญหาในเรื่อง 1. ปัญหาเรื่องการจดทะเบียนหอพัก ในปัจจุบันพบว่าหอพักหลายแห่งในหน้ามหาวิทยาลัยพะเยาไม่มีการจดทะเบียนหอพักตามพระราชบัญญัติหอพัก 2558 2. ปัญหาเกี่ยวกับการทำสัญญาเป็นหนังสือ ซึ่งตามพระราชบัญญัติหอพัก 2558 กำหนดให้การทำสัญญาเช่าหอพักในปัจจุบันจะต้องมีการทำหนังสือ แต่ยังไม่ปรากฏว่าผู้ประกอบการหอพักหลายแห่งหน้ามหาวิทยาลัยพะเยายังหลายๆหอพักยังไม่มีการทำเป็นหนังสือ หรือหากมีก็ไม่ได้ทำตามรูปแบบที่กฎหมายกำหนดอย่างครบถ้วน 3. ตามพระราชบัญญัติหอพักกำหนดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ให้กับนิสิตผู้พัก เช่น ต้องมีที่สำหรับรับประทานอาหาร น้ำดื่ม สถานที่สำหรับรับรองแขกผู้มาเยี่ยมเยียน แต่ปรากฏว่าหอพักส่วนใหญ่ไม่ได้มีการดำเนินการเพื่อให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกดังกล่าว มีแค่ในส่วนของห้องพักและที่ติดต่อเจ้าของหอพักหรือผู้จัดการหอพักเท่านั้น 4. ปัญหาเกี่ยวกับการแบ่งประเภทหอพัก พบว่ากฎหมายกำหนดให้แบ่งประเภทหอพักออกเป็น 2 ประเภท คือ หอพักชายและหอพักหญิง แต่ในทางปฏิบัติพบว่าไม่ได้มีการแยกหอพักชายและหอพักหญิงอย่างชัดเจน ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะว่า เห็นควรมีการแก้ไขและข้อเสนอแนะดังนี้

1. หน่วยงานทางภาครัฐที่เกี่ยวข้องหรือคณะกรรมการส่งเสริมกิจการหอพัก ควรมีการส่งเสริมสิทธิประโยชน์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ให้กับหอพักที่มีการจดทะเบียน

2. เสนอให้มีการจัดตั้งชมรมผู้ประกอบการกิจการหอพักหน้ามหาวิทยาลัย โดยอาจขอความร่วมมือจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเป็นที่ปรึกษาชมรมและให้ความร่วมมือกับทางมหาวิทยาลัย เพื่อให้ความรู้และช่วยเหลือในการดำเนินการทำสัญญาที่ถูกต้องและเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด



3. การจัดสิ่งอำนวยความสะดวก เห็นควรให้หน่วยงานเข้าไปตรวจสอบและดำเนินการให้มีการเพิ่มเติมหรือแก้ไขในกรณีที่ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกตามมาตรฐานและกำหนดบทลงโทษแก่เจ้าของหอพักที่ไม่จัดสิ่งอำนวยความสะดวกตามที่กฎหมายกำหนด และ
4. ปัญหาเรื่องการแบ่งประเภทหอพัก เห็นสมควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 ในการลงโทษเจ้าของหอพัก และควรกำหนดให้หน่วยงานของรัฐเข้าไปตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ