หัวข้อวิทยานิพนธ์	ปัญหาและอุปสรรคทางกฎหมายในการบังคับใช้พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2558
คำสำคัญ	การบังคับใช้พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2558
ชื่อนักศึกษา	จิรฐา พิมเสน
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สอาด หอมมณี ดร.บวรวิทย์ เปรื่องวงศ์
ระดับการศึกษา	นิติศาสตรมหาบัณฑิต
คณะ	บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี
พ.ศ.	2562

บทคัดย่อ

วิทยานิพนธ์นี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาวิเคราะห์ถึงปัญหาและอุปสรรคการบังคับใช้พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2558 เพราะแม้ว่าประเทศไทยจะมีกฎหมายเกี่ยวกับหอพักไว้ แต่จากหลักเกณฑ์ของกฎหมายฉบับดังกล่าวพบว่าไม่สามารถให้ความคุ้มครองนักศึกษาที่อาศัยในหอพักได้อย่างแท้จริง ดังนั้นเพื่อแก้ไขปัญหาและอุปสรรคการบังคับใช้กฎหมายฉบับดังกล่าว จึงได้ศึกษากฎหมายต่างประเทศ ประกอบด้วยสหรัฐอเมริกาและสหราชอาณาจักร เป็นแนวทางเพื่อหาแนวทางแก้ไขปรับปรุงกฎหมายดังกล่าวให้สามารถบังคับใช้ได้อย่างมีประสิทธิภาพและสอดคล้องตามหลักสากล

ผลการศึกษาพบปัญหาในเรื่อง (1) ปัญหาสัญญาการเช่าหอพัก ในปัจจุบันพบว่าเจ้าของหอพักหลายแห่งมักมีการกระทำความผิดเกี่ยวกับการเก็บค่าเช่าล่วงหน้า โดยจะเรียกเก็บล่วงหน้าอย่างน้อย 6 เดือน หรือ 1 ปี ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่นักศึกษาเป็นอย่างมาก ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการแบกรับภาระค่าใช้จ่าย และยังต้องอดทนอยู่หอพักดังกล่าวเพื่อให้สิ้นสัญญา (2) ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดอายุของผู้เข้าพักหอพักพบว่า มาตรา 36 ประกอบ มาตรา 4 กำหนดว่าหากหอพักใดรับผู้พักที่ศึกษาสูงกว่าปริญญาตรี และอายุเกิน 25 ปี ก็จะมีโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท ทำให้เจ้าของกิจการหอพักสูญเสียรายได้ (3) ปัญหาเกี่ยวกับการแบ่งประเภทหอพักพบว่ากฎหมายกำหนดหอพักเป็น 2 ประเภท คือ หอพักชายและหอพักหญิง แต่ในทางปฏิบัติพบว่า มีการพักรวมกันทั้งชายและหญิง ก่อให้เกิดการมั่วสุม ทั้งยาเสพติด การพนัน และการมีเพศสัมพันธ์กันในขณะเป็นนักศึกษา การทดลองอยู่ร่วมกันก่อนแต่งงาน (4) ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดสาธารณูปโภคแก่ผู้พักในหอพักพบว่ากฎหมายไม่ได้กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการจัดเก็บค่าน้ำ ค่าไฟไว้ และไม่ได้

SPU CHONBURI

กำหนดให้เป็นรายการที่ต้องแสดงไว้โดยเปิดเผย และไม่มีการกำหนดอัตราโทษในเรื่องดังกล่าวไว้แต่อย่างใด ส่งผลให้มีการกระทำในลักษณะดังกล่าวอย่างต่อเนื่องหรือแทบทุกหอพัก

ผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะว่าเห็นควรให้มีแก้ไขพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2558 เพื่อประโยชน์แก่ผู้ประกอบการและนักศึกษาในประเด็นนี้ผู้ศึกษาได้เสนอแนวทางในการแก้ไขปัญหา ดังนี้ (1) ปัญหาสัญญาการเช่าหอพักเห็นสมควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2558 มาตรา 10 กำหนดให้ผู้ประกอบกิจการหอพักอาจเรียกเก็บเงินค่าเช่าล่วงหน้าได้ไม่เกินอัตราค่าเช่าหนึ่งเดือนโดยให้นำเงินค่าเช่าล่วงหน้าดังกล่าวชำระเป็นค่าเช่าหนึ่งเดือนสุดท้ายของสัญญาเช่า และกำหนดห้ามมิให้เจ้าของหอพักเก็บค่าประกันหอพัก แต่ให้มีลักษณะการเรียกเก็บค่าทำความสะอาด ค่าทำห้องพักเสียหาย ตอนหมดสัญญาหรือตอนคืนห้องพักนั้นให้แก่เจ้าของหอพัก (2) ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดอายุของผู้เข้าพักหอพัก เห็นควรเสนอแก้ไขพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2558 มาตรา 36 ประกอบ มาตรา 4 กำหนดให้บุคคลใดก็ตามที่กำลังอยู่ในระหว่างการศึกษาระดับอุดมศึกษาให้มีสิทธิเข้าพักในหอพักได้ (3) ปัญหาเกี่ยวกับการแบ่งประเภทหอพักเห็นสมควรให้แก้ไขเพิ่มพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2558 เพิ่มมาตรการในการลงโทษเจ้าของหอพัก หรือควรกำหนดให้มีหน่วยงานภาครัฐส่งเจ้าหน้าที่ไปตรวจสอบหอพักอย่างสม่ำเสมอ (4) ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดสาธารณูปโภคแก่ผู้พักในหอพัก เห็นสมควรให้พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2558 มีบทบัญญัติควบคุมการกำหนดค่าน้ำและค่าไฟ

SPU CHONBURI

Thesis Title	Legal Problems on the Enforcement of Hotel Act B.E.2547.
Keyword	The Enforcements of Dormitory Act B.E.2558.
Student	Jiratha Phimsen
Thesis Advisors	Assistant Professor Dr.Sa-ard Hommanee
	Dr.Bavoonwit Plengwong
Level of study	Master of Laws
Faculty	Faculty of Law, Sripatum University at Chonburi
Year	2019

Abstract

This thesis has the objectives to analyze problems and obstacles to the enforcements of Dormitory Act B.E. 2558 because even though Thailand has laws to enforce the dormitory, but they cannot actually protect the lodger. Therefore, this thesis has studied the laws of the United States of America and United Kingdom to find solutions and improve Dormitory Act B.E. 2558 according to international principles.

The studied found as followed (1) The dormitory lease contract problem. Cause of nowadays, many of the dormitory operator are often collect advance rental fee for at least six months or 1 year, that make the lodgers have many expenses and long period of time to responsibility till the end of the contract. (2) The limited lodger age problem. Cause of the article 36 and article 4 according to Dormitory Act B.E. 2558 have specify if the lodger studying at an educational institution at the level higher than a bachelor's degree, and being more than twenty five years of age has a liable to pay fine not exceeding 100,000 Baht. (3) The classification of dormitories problem. Cause of article 8 according to Dormitory Act B.E. 2558 specify the categories of dormitories are male and female, but many dormitories do not make under that category then the lodgers with difference sex can stay altogether. (4) The public utility cost problem. Cause of Dormitory Act B.E. 2558 does not specify the rule for public utility charge and does not force the operators to show their rule to lodgers and does not have any the punishment for the operator when has charge over to a lodger.

SPU CHONBURI

The study has suggestions to improve Dormitory Act B.E. 2558 for the benefit of the dormitory operator and the lodger, as follows (1) Improve article 10 to solve the rental dormitory contract by the dormitory operator may collect not more than one month rental fee in advance; provided that such advance rental fee shall be considered the rental fee for the last one month of contract of rent and the operator cannot collect a deposit from lodger but may collect for cleaning and the damage cost with occurring to the property provided for use of lodger when the agreement has the end or the lodger return the room to operator. (2) Improve article 36 and article 4 to solve the limited lodger age to unlimited age. (3) Specify the punishment to the operator who has not classify the dormitory and assign the government official to periodic checkup. (4) Specify the article to control the cost of public utilities.

SPU CHONBURI