

การนำหลักกฎหมายต่างประเทศมาปรับใช้กับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนในประเทศไทย

นางสาวทิวานันท์ พสุธาดล

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชานิติศาสตร์

คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2554

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)
เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository(CUIR)
are the thesis authors' files submitted through the Graduate School.

THE APPLICATION OF FOREIGN LAWS ON VACATION OWNERSHIP
AND TIMESHARE BUSINESS IN THAILAND

Miss Dhivanant Pasuthadol

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Laws Program in Laws

Faculty of Law

Chulalongkorn University

Academic Year 2011

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การนำหลักกฎหมายต่างประเทศมาปรับใช้กับธุรกิจจัดสรร วันหยุดพักผ่อนในประเทศไทย
โดย	นางสาวทิวานันท์ พสุธาตล
สาขาวิชา	นิติศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	รองศาสตราจารย์ สำเรียง เมฆเกรียงไกร

คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้รับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่ง
ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ

..... คณบดีคณะนิติศาสตร์
(ศาสตราจารย์ ดร. ศักดา ธนิตกุล)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ
(อาจารย์ อมร อนุรุทธิกร)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(รองศาสตราจารย์ สำเรียง เมฆเกรียงไกร)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(อาจารย์ สัมพันธ์ แป้นพัฒนา)

ทิวานันท์ พสุธาตล : การนำหลักกฎหมายต่างประเทศมาปรับใช้กับธุรกิจจัดสรร
วันหยุดพักผ่อนในประเทศไทย. THE APPLICATION OF FOREIGN LAWS ON
VACATION OWNERSHIP AND TIMESHARE BUSINESS IN THAILAND.
อ. ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก : รศ. สำเรียง เมฆเกรียงไกร, 199 หน้า.

ธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนเป็นธุรกิจที่มีลักษณะเฉพาะซึ่งเป็นการผนวกธุรกิจโรงแรม
และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เข้าด้วยกัน มีความหลากหลายทั้งประเภทผลิตภัณฑ์วันหยุด
พักผ่อนและโครงสร้างการถือครองวันหยุดพักผ่อน ทำให้ธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนต้องการ
กฎหมายเพื่อการบังคับใช้เป็นการเฉพาะ

แต่ปัญหาการปรับใช้กฎหมายของประเทศไทยที่มีอยู่ในปัจจุบันไม่เหมาะสมกับ
ลักษณะของธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน ทั้งประเด็นการปรับใช้สัญญาเช่าทรัพย์สินสัญญา
ซื้อขายหรือสัญญาอนุญาตให้ใช้สิทธิ การคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคที่เกิดจากการกระทำผิด
สัญญาหรือข้อสัญญาไม่เป็นธรรมเพราะยังไม่มีประกาศจากสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครอง
ผู้บริโภคให้ธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา ตลอดจนการขาดกฎหมาย
ว่าด้วยการกำกับดูแลธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนโดยตรง รวมถึงประเด็นปัญหาเรื่อง
ทรัพย์สินในการถือครองวันหยุดพักผ่อนด้วย

ในขณะที่กฎหมายของต่างประเทศทั้งสหภาพยุโรปและสหรัฐอเมริกาต่างมีบทบัญญัติ
ของกฎหมายเพื่อการคุ้มครองผู้บริโภคผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนและการกำกับดูแลผู้ประกอบการ
กิจการธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนเป็นการเฉพาะ ตลอดจนความชัดเจนในประเด็นเรื่อง
นิติกรรมสัญญาและสิทธิถือครองอสังหาริมทรัพย์ประเภทวันหยุดพักผ่อน

ดังนั้น ประเทศไทยควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคและเพิ่ม
บทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนเป็นการเฉพาะ โดยนำหลักการ
และแนวคิดที่ได้จากการศึกษากฎหมายของต่างประเทศมาปรับใช้ให้เหมาะสม เพื่อให้เกิดการ
บังคับใช้กฎหมายกับธุรกิจอย่างสมบูรณ์และเป็นระบบ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมและ
สนับสนุนผู้ประกอบการโรงแรมชาวไทยให้มีศักยภาพในการแข่งขันตามนโยบายเขตการค้า
เสรีอาเซียน ตลอดจนการแข่งขันในตลาดการค้าโลก

สาขาวิชา.....นิติศาสตร์..... ลายมือชื่อนิสิต.....
ปีการศึกษา.....2554..... ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก.....

5186015134 : MAJOR LAWS

KEYWORDS : TIMESHARE / VACATION CLUBS / HOTEL / PROPERTY

DHIVANANT PASUTHADOL : THE APPLICATION OF FOREIGN LAWS ON
VACATION OWNERSHIP AND TIMESHARE BUSINESS IN THAILAND.
ADVISOR : ASSOC. PROF. SAMRIENG MEK-KRIENGKRAI, 199 PP.

Vacation ownership and Timeshare business is a distinctive business which combines hotel business with real estate business, and has various types of long-term holiday products and the structure of equity-holders or tenancy, therefore it is necessary to have special legislation (Sui genesis) to be applied for.

However, the application of present legislations in Thailand has not been suitable for the distinction of Vacation ownership and Timeshare business, which causes many problems including the application of the provision of Rental Agreement instead of the provision of Purchase Agreement or Leasehold Agreement, the incompleteness of consumer protection from the unfair contract due to none of announcement by the Office of Consumer Protection Board that regulates Vacation ownership and Timeshare business being under control, the lack of legislation of business supervisory and inspection, and the problem of real rights.

In particular, the special legislation of Consumer Protection of the purchaser of Vacation ownership and timeshare contracts, and special legislation of business and profession in both European Union and the United States of America resolve the problem of type of contract and real rights.

It is imperative, therefore, Thailand should improve the Consumer Protection Act and provide the legislation of Vacation Ownership and Timeshare Business Act in order to be applied with the business in Thailand by implementing the principles and concepts of those foreign laws in suitable manner for the purpose of completion and systematic application of law and to support Thai businesspersons to increase their potential of competition in the ASEAN and the world market.

Field of Study :Laws..... Student's Signature

Academic Year :2011..... Advisor's Signature

กิตติกรรมประกาศ

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณคณาจารย์ผู้ประสิทธิประสาทวิชาความรู้สาขาวิชา นิติศาสตร์ให้กับผู้เขียนทุกท่าน ตลอดทั้งคณะกรรมการวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ซึ่งได้แก่ อาจารย์อมร อนุรุทธิกร อาจารย์สัมพันธ์ แป้นพัฒน์ ที่ท่านกรุณาสละเวลารับเป็นประธานกรรมการและ กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ และขอกราบขอบพระคุณรองศาสตราจารย์สำเริง เมฆเกรียงไกร ที่ กรุณารับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ตลอดทั้งได้ให้ความกรุณาและดูแลผู้เขียนมา โดยตลอดตั้งแต่ครั้งศึกษาหลักสูตรปริญญาตรีมาจนถึงหลักสูตรปริญญาโท

ผู้เขียนขอขอบพระคุณท่านผู้ใหญ่และเพื่อนร่วมงานทุกท่านในสายงานอาชีพของผู้เขียนที่มอบกำลังใจและประสบการณ์ต่างๆ ในการทำงานจนสามารถนำความรู้ที่ได้รับมาเขียน เป็นวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ และขอขอบคุณเพื่อนนิสิตทุกท่านที่ได้ให้กำลังใจ แลกเปลี่ยนความรู้และ ประสบการณ์ในวิชานิติศาสตร์ซึ่งเป็นสิ่งใหม่สำหรับผู้เขียน และคอยช่วยเหลือผู้เขียนมาโดยตลอด ที่สำคัญผู้เขียนขอขอบคุณนายสมพร เหลี่ยมมป้อ ที่สละเวลาช่วยอ่านและแก้ไขต้นฉบับจนทำให้ วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี

ผู้เขียนหวังเป็นอย่างยิ่งว่า วิทยานิพนธ์ฉบับนี้จะสามารถก่อให้เกิดประโยชน์แก่ ผู้อ่านสมดังที่ตั้งใจไว้ หากมีข้อบกพร่องผิดพลาดประการใด ผู้เขียนต้องขออภัยและขอรับความ ผิดพลาดนั้นไว้แต่ผู้เดียว และ คุณความดีใดๆ ที่เกิดแต่วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้เขียนขออุทิศให้บิดา มารดา ครูอาจารย์ทุกท่านที่ได้วางรากฐานชีวิตให้แก่ผู้เขียนมาทั้งหมดทั้งสิ้น

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฎ
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	7
1.3 ขอบเขตของการวิจัย.....	8
1.4 สมมติฐานของการวิจัย.....	8
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	9
1.6 วิธีดำเนินการวิจัย.....	9
บทที่ 2 ธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน	
2.1 ความสัมพันธ์ระหว่างธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนกับอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง.....	11
2.1.1 ธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนกับอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและโรงแรม.....	11
2.1.2 ธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....	13
2.2 ลักษณะเฉพาะของธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน.....	14
2.2.1 นิยามของธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน.....	15
2.2.2 วัตถุประสงค์ของการจัดสรรวันหยุดพักผ่อน.....	18
2.2.3 กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน.....	19
2.2.4 ประเภทของการจัดสรรวันหยุดพักผ่อน.....	20
2.2.5 ประเภทสิทธิและความเป็นเจ้าของวันหยุดพักผ่อน.....	22
2.2.6 การบริหารกิจการและการจัดการทรัพย์สินในธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน.....	24
2.2.7 เครือข่ายแลกเปลี่ยนการใช้วันหยุดพักผ่อน.....	25
2.2.8 ตลาดซื้อขายเปลี่ยนมือสิทธิความเป็นเจ้าของวันหยุดพักผ่อน.....	28
2.3 ลักษณะเฉพาะของธุรกิจประเภทคลับหรือสโมสรส่วนตัว.....	30

2.4 ความเหมือนและความแตกต่างระหว่างธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนกับธุรกิจประเภทอื่นๆ.....	33
2.4.1 ความเหมือนและความแตกต่างระหว่างธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน กับโรงแรมหรือรีสอร์ททั่วไป.....	33
2.4.2 ความเหมือนและความแตกต่างระหว่างธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน กับเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์.....	34
2.4.3 ความเหมือนและความแตกต่างระหว่างธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน กับคอนโดมิเนียม.....	35
2.4.4 ความเหมือนและความแตกต่างระหว่างธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน กับคลับหรือสโมสรส่วนตัว.....	36
2.4.5 ความเหมือนและความแตกต่างระหว่างธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน กับโฮมสเตย์.....	38
2.5 บทบาทของการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนในโลกธุรกิจปัจจุบัน.....	41
2.6 ธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนในประเทศไทยกับปัญหาที่เกิดขึ้นกับผู้บริโภค.....	45
บทที่ 3 การปรับใช้กฎหมายไทยกับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน	
3.1 ขั้นตอนทางธุรกิจกับกฎหมาย.....	50
3.2 กฎหมายไทยที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน และ ข้อจำกัดของการปรับใช้กฎหมายในลักษณะเทียบเคียง.....	52
3.2.1 การกำกับดูแลกิจการ.....	52
3.2.1.1 พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547.....	52
3.2.1.2 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเอกเทศสัญญา – วิธีการเฉพาะสำหรับเจ้าสำนักโรงแรม.....	57
3.2.1.3 พระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535.....	59
3.2.1.4 พระราชบัญญัติสถานบริการ พ.ศ. 2509.....	59
3.2.2 การคุ้มครองผู้บริโภค.....	61
3.2.2.1 พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522.....	61
3.2.2.2 พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551.....	64

3.2.2.3 พระราชบัญญัติความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้า ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551.....	65
3.2.2.4 พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540.....	67
3.2.3 ความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา.....	69
3.2.3.1 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเอกเทศสัญญา – เช่าทรัพย์.....	70
3.2.3.2 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยหนี้ – สัญญา.....	75
3.2.3.3 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน.....	78
3.3 กฎหมายไทยฉบับอื่นๆ ที่อาจเกี่ยวข้องกับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน.....	83
3.3.1 พระราชบัญญัติขายตรงและตลาดแบบตรง พ.ศ. 2545.....	83
3.3.2 พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551.....	84
3.4 ประเด็นปัญหาช่องว่างและการบังคับใช้ของกฎหมายไทยในปัจจุบัน.....	88
บทที่ 4 กฎหมายที่ใช้บังคับกับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนในต่างประเทศ	
4.1 ข้อบังคับแห่งสหภาพยุโรป.....	91
4.1.1 Directive 94/47/EC (26 October 1994).....	91
4.1.2 Directive 2008/122/EC (14 January 2009).....	97
4.2 กฎหมายแห่งสหราชอาณาจักร.....	110
4.2.1 Timeshare Act 1992 (16 March 1992).....	110
4.2.2 BIS Consultation on Implementation of EU Directive 2008/122/EC (July 2010).....	114
4.3 ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน.....	118
4.4 กฎหมายประเทศสหรัฐอเมริกา.....	124
4.4.1 Florida Vacation Plan and Timesharing Act (Year 2000).....	124
4.4.2 California Vacation Ownership and Time-share Act of 2004.....	142
4.5 หลักกฎหมายของต่างประเทศ.....	149

บทที่ 5 การปรับใช้หลักกฎหมายของต่างประเทศกับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนในประเทศไทย	
5.1 ความแตกต่างระหว่างกฎหมายของไทยกับกฎหมายของต่างประเทศ.....	159
5.2 การปรับใช้หลักกฎหมายต่างประเทศกับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนในประเทศไทย.....	164
5.2.1 เนื้อหาสาระสำคัญของกฎหมาย.....	164
5.2.2 ขอบเขตการบังคับใช้กฎหมาย.....	166
5.2.3 ระบบและรูปแบบของกฎหมาย.....	171
5.2.4 แนวทางการนำหลักกฎหมายของต่างประเทศมาปรับใช้ให้เหมาะสมกับธุรกิจในประเทศไทย.....	174
5.3 ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการปรับใช้หลักกฎหมายของต่างประเทศ.....	186
บทที่ 6 บทสรุปและข้อเสนอแนะ	
6.1 บทสรุป.....	188
6.2 ข้อเสนอแนะ.....	194
รายการอ้างอิง.....	195
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	199

สารบัญญัตินำ

ตารางที่		หน้า
1	เปรียบเทียบธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนกับธุรกิจประเภทอื่นๆ.....	40
2	เปรียบเทียบลักษณะของสัญญาระหว่างสัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อน สัญญาซื้อขาย และสัญญาเช่าทรัพย์สิน.....	74
3	การปรับใช้กฎหมายไทยกับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน.....	86
4	เปรียบเทียบกิจการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนกับกิจการโรงแรม.....	88
5	เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างกฎหมายไทยกับกฎหมายต่างประเทศ.....	163
6	เปรียบเทียบลักษณะเด่น และ ข้อดี-ข้อเสียระหว่างกฎหมายกลุ่มประเทศภาคพื้นทวีปยุโรปกับกลุ่มประเทศแองโกลอเมริกัน.....	173

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนเป็นการผสมผสานแนวคิดการดำเนินธุรกิจในอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว การโรงแรม และการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เข้าไว้ด้วยกัน เมื่อพิจารณาจากโครงสร้างของรูปแบบธุรกิจที่เป็นธุรกิจหลักแล้ว อาจจะสามารถกล่าวได้ว่าธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนสมควรถูกจัดให้เป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องมาจากธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพราะการเริ่มต้นของธุรกิจประเภทนี้จะต้องเริ่มจากการพัฒนาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอันเป็นการเริ่มต้นนำแนวคิดโครงการซึ่งเป็นการดำเนินการเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดก่อสร้างขึ้นมาเป็นรูปเป็นร่างเสียก่อน หลังจากนั้นจึงมีการจัดสรรโครงการอสังหาริมทรัพย์และที่พักอาศัยดังกล่าวแบ่งออกขายให้กับประชาชนผู้สนใจด้วยวิธีการและรูปแบบที่หลากหลายแตกต่างกันไปตามประเภทของสินค้าที่เจ้าของโครงการได้วางแนวคิดและรูปแบบขึ้นมานั่นเอง ดังนั้น บรรดานักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และประกอบกิจการโรงแรมไปด้วยพร้อมกันจึงมีความพยายามที่จะจัดสรรห้องพักหรือสถานที่พักอาศัยในโครงการของตนออกขายโดยให้มีแนวคิดแบบเดียวกับการจัดสรรอสังหาริมทรัพย์ประเภท Real property อื่นๆ อันได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะเป็นถาวรวัตถุ เช่น บ้านจัดสรร อาคารชุดคอนโดมิเนียม เป็นต้น

ในระยะเริ่มต้น แนวคิดของธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน คือ การแบ่งที่พักอาศัยออกเป็นช่วงระยะเวลาเพื่อขายในลักษณะของกรรมสิทธิ์หรือการอนุญาตให้ใช้สิทธิ กล่าวคือ เป็นการเสนอขายสถานที่พักผ่อน หรือสถานที่พักตากอากาศ หรือสถานที่พักอาศัยในรูปแบบอาคารชุดคอนโดมิเนียม ในลักษณะที่เป็นการเสนอขายสิทธิในการเข้าพักในสถานที่ดังกล่าว แต่ไม่ใช่เป็นการขายยูนิตห้องพักให้หมดทั้งยูนิต หากแต่เป็นการแบ่งย่อยห้องพักดังกล่าวออกไปอีกโดยอาศัย “เวลา” เป็นเครื่องมือในการแบ่งแยกสิทธิดังกล่าว โดยโครงการจะดำเนินการแบ่งหน่วยการขายสิทธิในการเข้าใช้สถานที่พักออกเป็นช่วงระยะเวลา ซึ่งโดยมากช่วงระยะเวลาที่จะถูกเสนอขายนี้ จะถูกแบ่งออกเป็นสัปดาห์ (เรียกกันว่า “Interval”) ดังนั้น ในหนึ่งรอบปีปฏิทินก็จะมีช่วงระยะเวลาที่สามารถนำไปเสนอขายให้แก่ลูกค้าหรือสมาชิกได้ทั้งหมดรวม 52 สัปดาห์ หรือหากพิจารณาในมุมกลับกัน หนึ่งยูนิตห้องพักจะสามารถมีผู้เป็นเจ้าของสิทธิร่วมกันได้ถึง 52 คน

ในระยะต่อมา การจัดสรรวันหยุดพักผ่อนได้มีการพัฒนารูปแบบผลิตภัณฑ์ออกไปหลากหลายมากมาย แต่แนวคิดหลักในเรื่องของการจัดสรรห้องพักออกขายโดยอาศัยช่วงระยะเวลาเป็นเครื่องมือในการแบ่งย่อยการใช้สิทธิออกไปก็ยังคงมีอยู่เหมือนเดิม

สำหรับผู้ประกอบการแล้ว อาจถือได้ว่า**แนวคิดของการจัดสรรสิทธิการใช้สอยในสถานที่พักอาศัยเพื่อนำออกขาย**ในลักษณะเช่นนี้ เปรียบเสมือนเป็นการระดมทุนจากภาคประชาชนเพื่อพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของตัวเอง เป็นการอาศัยแนวคิดที่คล้ายคลึงกับการซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งแนวคิดและวิธีการโดยอาศัยเงินลงทุนจากประชาชนนี้เองที่เป็นหนทางเลือกอีกช่องทางหนึ่งให้แก่ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะธุรกิจประเภทกิจการโรงแรม มักจะนำมาใช้เป็นหนทางในการระดมทุนเพื่อพัฒนาโครงการของตน นอกเหนือไปจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ก็เพื่อเป็นการบริหารความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจ เนื่องจากเงินที่ได้รับจากการขายห้องพักหรือการขายวันหยุดพักผ่อนนี้อาจถือได้ว่าเป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าหรือสมาชิกก่อนที่จะมีการเข้ามาใช้บริการจริง อันจะเป็นการประกันรายได้ให้กับผู้ประกอบการ ซึ่งผู้ประกอบการเองก็สามารถที่จะประมาณการรายได้ล่วงหน้าจากการคำนวณ อีกทั้งรายรับที่คาดว่าจะได้รับนี้ยังมีความแน่นอนมากกว่าการขายห้องพักแบบปกติธรรมดาทั่วไป ที่ปริมาณและรายได้ของการขายห้องพักจะมากหรือน้อยต้องขึ้นอยู่กับช่วงเวลาของฤดูกาลท่องเที่ยว เช่นนี้ หากเป็นธุรกิจประเภทซื้อขายช่วงระยะเวลาการเข้าพักในห้องชุด คอนโดมิเนียมหรือบ้านจัดสรร ก็เท่ากับเป็นการระดมทุนจากภาคประชาชนโดยตรงเพื่อนำมาใช้ในการก่อสร้างและการบริหารโครงการ ตลอดจนการดำเนินกิจการ ซึ่งเป็นแนวคิดที่คล้ายคลึงกับการจัดสรรอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อนำออกขายเป็นยูนิตอีกแนวคิดหนึ่งด้วยนั่นเอง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง เมื่อได้พิจารณาปัจจัยทางด้านสภาพเศรษฐกิจประกอบเข้าด้วยกันแล้ว จะพบว่าผู้ประกอบการย่อมต้องการให้ธุรกิจของตนสามารถดำเนินกิจการไปได้ด้วยความมั่นคงและในระยะเวลาที่ยาวนาน ซึ่งแนวคิดการระดมทุนจากภาคประชาชนทั่วไปให้เข้ามามีส่วนร่วมเป็นเจ้าของในทรัพย์สินของโครงการในลักษณะดังกล่าวย่อมเป็นหนทางเลือกที่ดีและเป็นคำตอบหนึ่งในหลายๆ คำตอบของผู้ประกอบการสำหรับโจทย์ปัญหาเรื่องการระดมทุนในระยะเริ่มต้นและรายได้จากการดำเนินกิจการในระยะยาว แต่อย่างไรก็ตาม ความพยายามในการนำเสนอและผลักดันแนวคิดของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อเสนอขายสถานที่พักแก่ประชาชนผู้สนใจไม่ใช่แนวคิดที่ถูกต้อง เพราะถึงอย่างไรธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนก็ไม่ใช่การลงทุนแบบเดียวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real property) ซึ่งเป็นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทถาวรวัตถุแท้จริง และยิ่งไม่ใช่การลงทุนประเภทเดียวกับการลงทุนในหลักทรัพย์ เพราะ

วัตถุประสงค์ในการลงทุนและความต้องการในผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างการลงทุนซื้อสิทธิการใช้สอยในอสังหาริมทรัพย์เพื่อวันหยุดพักผ่อนกับการลงทุนในตลาดเงินตลาดทุนนั้นแตกต่างกันโดยสิ้นเชิง

จุดขายของธุรกิจประเภทการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนอันเป็นแรงจูงใจสำคัญให้ประชาชนทั่วไปเข้ามาเป็นลูกค้าหรือสมาชิก ทั้งนี้เนื่องจากโดยมุมมองสำหรับผู้ซื้อแล้ว ความน่าสนใจของผลิตภัณฑ์จัดสรรวันหยุดพักผ่อนก็คือ ราคาความเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือแนวคิดความเป็นเจ้าของบ้านหลังที่สอง (The second home) สำหรับการพักผ่อนนั้น (ซึ่งที่ถูกต้องควรจะเรียกว่า “ความเป็นเจ้าของสิทธิในการเข้าใช้สถานที่พัก” น่าจะเหมาะสมมากกว่า) เป็นการลงทุนที่มีราคาต่อหน่วยที่ถูกกว่าการซื้ออสังหาริมทรัพย์ในรูปลักษณะของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นถาวรวัตถุ (Real property) ทั้งยูนิต และสำหรับผู้ซื้อแล้วยังเป็นการวางแผนการพักผ่อนในอนาคตด้วยต้นทุนที่ถูกกว่า โดยการเลือกซื้อเฉพาะสถานที่พักที่ตนต้องการพักผ่อนจริงๆ ในช่วงระยะเวลาที่ต้องการ โดยจ่ายเงิน ณ ราคาปัจจุบัน ตลอดจนการรับภาระในเรื่องค่าธรรมเนียมในการดูแลรักษาอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ก็น้อยกว่า เนื่องจากค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ จะถูกคำนวณตามอัตราส่วนระยะเวลาความเป็นเจ้าของหรือการถือครองสิทธิ แทนที่จะเป็นการชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ทั้งหลายทั้งปวงสำหรับห้องพักทั้งยูนิต และแรงจูงใจอีกประการหนึ่งที่มีส่วนสำคัญก็คือ การมีเครือข่ายการแลกเปลี่ยนสัปดาห์วันหยุดพักผ่อนเข้ามารองรับ เพื่อตอบสนองความต้องการที่หลากหลายในการพักผ่อนของลูกค้าหรือสมาชิก สำหรับผู้ที่ต้องการเปลี่ยนแปลงสถานที่พักผ่อนโดยไม่ต้องถูกจำกัดการใช้อยู่แต่เพียงสถานที่ใดสถานที่หนึ่ง

ความเจริญเติบโตและวิวัฒนาการของธุรกิจประเภทการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนี้ในอดีตเรารู้จักกันดีในชื่อของ “ไทม์แชร์” (Timeshare) เริ่มขึ้นเป็นครั้งแรกที่สวิสเซอร์แลนด์ Superdevoluy บนเทือกเขา Haute Alps ในประเทศฝรั่งเศส ที่ได้เริ่มต้นนำเอาแนวคิดการจัดสรรห้องพักซึ่งถูกแบ่งเป็นยูนิตๆ อยู่แล้ว นำมาแบ่งออกขายอีกชั้นหนึ่งในลักษณะเป็น “ช่วงเวลา” ให้กับลูกค้า แทนที่จะเป็นการเช่าห้องพักเป็นครั้งคราวเหมือนการเข้าพักโรงแรมแบบทั่วๆ ไป ดังนั้น จึงเรียกแนวคิดของธุรกิจแบบนี้ว่าไทม์แชร์ เพราะคำว่า Timeshare ประกอบด้วยคำว่า “time” + “share” กล่าวคือเป็นการนำเอา “เวลา” มาแบ่งออกเป็นช่วงระยะเวลา แล้วก็ขายช่วงระยะเวลาที่ถูกแบ่งออกนั่นเอง เพราะฉะนั้นธุรกิจไทม์แชร์จึงเป็นการแบ่งที่พักอาศัยแต่ละยูนิตออกเป็นช่วงระยะเวลาเพื่อขายในลักษณะของกรรมสิทธิ์หรือการอนุญาตให้ใช้สิทธิ ต่อมาแนวคิดของการขายห้องพักแบบนี้ไม่ได้จำกัดอยู่แค่รีสอร์ทหรือโรงแรมเท่านั้น แต่ได้แพร่หลายไปยังธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ ด้วย เช่น อาคารชุดคอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนต์ เป็นต้น

โดยเฉพาะในกลุ่มนักธุรกิจหรือผู้ประกอบการรายเล็กๆ ที่เรียกกันว่า วิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs : Small and Medium Enterprise) ที่มีทุนทรัพย์ในการเริ่มต้นประกอบธุรกิจ และดำเนินกิจการเป็นจำนวนเงินไม่มากนัก แต่ต้องอาศัยการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนเป็นหลัก ด้วยเหตุนี้จึงทำให้แนวคิดของธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนี้ได้รับการยอมรับอย่างกว้างขวางในบรรดาผู้ประกอบการ ธุรกิจมีความเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วและต่อเนื่อง และค่อยๆ แพร่กระจายไปยังประเทศต่างๆ ทั่วโลก โดยธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนี้ได้รับเกียรติอย่างกว้างขวางในบรรดาสหรัฐอเมริกาในช่วงเวลาประมาณปี ค.ศ. 1980 และเริ่มแพร่หลายเข้ามาในดินแดนแถบเอเชียในช่วงเวลาเดียวกันนี้เอง แต่เนื่องจากการที่มีผู้ประกอบการบางรายเป็นนักขวยโอกาส ได้นำเอาแนวคิดธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนี้มาใช้เป็นช่องทางในการขโมยเงินจากประชาชน ซึ่งส่งผลกระทบต่ออันเป็นการสร้างความเสียหายให้กับอุตสาหกรรมการพัมนาอสังหาริมทรัพย์และการโรงแรมประเภทไทม์แชร์นี้เป็นอย่างมาก อีกทั้งยังได้ส่งผลกระทบต่อไปถึงผู้ประกอบการในธุรกิจไทม์แชร์ตัวจริงรายอื่นๆ ด้วย จนในที่สุดธุรกิจประเภทนี้ได้ค่อยๆ ลดความนิยมลงอย่างต่อเนื่อง สุดท้าย หลังจากความพยายามร่วมกันในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นจากทุกภาคส่วน ธุรกิจประเภทนี้จึงกลับพลิกฟื้นขึ้นมาอีกครั้งพร้อมกับ **“การเปลี่ยนชื่อจาก “ไทม์แชร์” (Timeshare) มาเป็น “การเป็นเจ้าของวันหยุดพักผ่อน” (Vacation Ownership) เพื่อหลีกเลี่ยงภาพลักษณ์ในเชิงลบของธุรกิจไทม์แชร์เดิมนั้นเอง ประกอบกับรูปแบบของผลิตภัณฑ์ในธุรกิจประเภทนี้ได้มีการพัฒนาและเปลี่ยนแปลงรูปแบบออกไปอย่างต่อเนื่อง จนในปัจจุบันรูปแบบของการขายวันหยุดพักผ่อนส่วนใหญ่มักจะอยู่รูปของ “คะแนนสะสม” (Points) และ “การเป็นสมาชิก” (Membership) ซึ่งเป็นที่นิยมมากที่สุด**

สำหรับวิวัฒนาการของธุรกิจประเภทไทม์แชร์นี้ได้เข้ามาในประเทศไทยในช่วงประมาณ พ.ศ. 2536 – 2537 โดยกรณีศึกษาของบริษัท บลิสเซอร์ อินเตอร์กรุ๊ป จำกัด ที่ได้นำเอาแนวคิดของธุรกิจไทม์แชร์มาใช้เป็นช่องทางทุจริตขโมยเงินจากประชาชนเป็นจำนวนมาก เนื่องจากเจ้าของกิจการได้ดำเนินธุรกิจแบบแชร์ลูกโซ่ ทำให้ภาพลักษณ์ของธุรกิจไทม์แชร์ที่เดิมมีแนวคิดในการดำเนินธุรกิจที่ดีกลับกลายเป็นธุรกิจที่ไม่น่าเชื่อถือ ขโมยเงินประชาชน สุดท้ายตัวธุรกิจถูกนำไปเกี่ยวเนื่องกับคดีอาชญากรรมทางเศรษฐกิจไปเสียอีก ดังนั้น ธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนในประเทศไทยจึงประสบกับปัญหาอย่างมาก ไม่ต่างกับในอีกหลายๆ ประเทศที่ได้ผ่านเหตุการณ์และปัญหาแบบเดียวกันนี้มาก่อนเช่นกัน แต่ความร่วมมือกันในการแก้ไขปัญหา โดยเฉพาะในด้านการบัญญัติกฎหมายขึ้นเป็นการเฉพาะสำหรับธุรกิจประเภทนี้ ทำให้ประเทศต่างๆ เหล่านั้นสามารถก้าวผ่านพ้นช่วงเวลาของปัญหาและอุปสรรคความยุ่งยากต่างๆ ไปได้

และโดยที่มีสาเหตุสืบเนื่องมาจากภาพลักษณ์และชื่อเสียงในเชิงลบ และความไม่น่าเชื่อถือในตัวรูปแบบธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนเอง อีกทั้งในส่วนของผู้ประกอบการธุรกิจประเภทนี้ในประเทศไทยที่มักจะเป็นผู้ประกอบการรายเล็กๆ ที่ไม่ได้มีชื่อเสียงโด่งดัง หรือไม่ได้มีชื่อเสียงและบริกาที่มีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักกันอย่างแพร่หลายดังเช่นเครือโรงแรม (Hotel Chain) ของต่างประเทศ ซึ่งข้อแตกต่างนี้เองที่ทำให้ธุรกิจประเภทเดียวกันนี้ในต่างประเทศสามารถพัฒนาและมีความเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่องและรวดเร็ว ในขณะที่ธุรกิจนี้ในประเทศไทยกลับไม่ประสบผลสำเร็จและหยุดชะงักลง

นอกจากนี้ ปัจจัยที่สำคัญที่สุดคือการขาดความเข้าใจในแนวคิดและรูปแบบของธุรกิจของบรรดาตัวแทนผู้ประกอบการหรือตัวแทนขาย ได้ส่งผลให้ผู้ซื้อมีความไม่เข้าใจในตัวสินค้าโทรมแชร้ตามไปด้วย ประกอบกับพฤติกรรมผู้บริโภคและวัฒนธรรมการใช้วันหยุดพักผ่อนที่แตกต่างกันระหว่างชาวตะวันตกกับชาวตะวันออก ก็ส่งผลให้การใช้สิทธิไม่สามารถกระทำได้ตามข้อตกลงในสัญญา หรืออาจเพราะเหตุจากความเข้าใจไม่ตรงกันระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขายในปัญหาเรื่องข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าและบริการ ด้วยสาเหตุต่างๆ ที่กล่าวมาทั้งหมดนี้เอง ทำให้ผู้ซื้อเข้าใจว่าตนถูกหลอกลวงให้เข้ามาทำสัญญาซื้อขายห้องพัก (ซึ่งแท้จริงแล้วเป็นเพียงการซื้อสิทธิในการใช้สอยห้องพักเท่านั้น) ยิ่งไปกว่านั้น สาเหตุสำคัญที่สุดที่นำมาสู่ปัญหาและอุปสรรคต่างๆ ที่เกิดขึ้นตามมากับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนในประเทศไทย ก็คือ การขาดกฎหมายเฉพาะที่เหมาะสมกับประเภทและรูปแบบของธุรกิจเพื่อเข้ามาควบคุมดูแลวิธีการดำเนินกิจการของผู้ประกอบการอย่างเป็นระบบ และการขาดมาตรการการคุ้มครองผู้ซื้อที่เหมาะสมกับรูปแบบการลงทุนในธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน เพื่อเป็นหลักประกันคุ้มครองเงินลงทุนของผู้ซื้ออย่างแท้จริง

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าการเจริญเติบโตของธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนจะชะลอตัวลงเพราะเหตุจากภาพลักษณ์และชื่อเสียงที่เลวร้ายของธุรกิจและความไม่น่าเชื่อถือในตัวผู้ประกอบการ แต่ธุรกิจประเภทนี้ก็ได้หนีไปจากอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการโรงแรมเสียทีเดียว เพราะยังมีการรวมตัวกันขึ้นเป็นสมาคมของผู้ประกอบการธุรกิจประเภทนี้ทั้งในประเทศไทยและในต่างประเทศ โดยเฉพาะในต่างประเทศ สมาคมผู้ประกอบการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนั้นมีความมั่นคงและแข็งแกร่งมาก ประกอบกับการขายห้องพักของผู้ประกอบการในธุรกิจประเภทนี้มักจะเป็นกลุ่มโรงแรมที่มีชื่อเสียงแพร่หลายเป็นที่ยอมรับกันทั่วโลก อาทิเช่น Starwood, Wyndham, Accor, Hyatt, Hilton, Marriott, Disney เป็นต้น ทำให้ธุรกิจประเภทนี้ยังสามารถดำเนินต่อมาได้อยู่จนถึงปัจจุบัน โดยเฉพาะในต่างประเทศธุรกิจประเภทจัดสรรวันหยุด

พักผ่อนนี้มีการเจริญเติบโตและพัฒนาไปอย่างรวดเร็ว จากรายงานสรุปภาพรวมล่าสุดของอุตสาหกรรมไทม์แชร์ในยุโรปและในสหรัฐอเมริกาพบว่า ในยุโรปอุตสาหกรรมไทม์แชร์นี้สามารถสร้างมูลค่าการใช้จ่ายในภาคอุตสาหกรรมนี้ได้ถึง € 3,200 ล้านในปี ค.ศ. 2007 และมีอัตราการเข้าพักถึง 71.7%¹ ส่วนในสหรัฐอเมริกานั้นสามารถสร้างมูลค่าจากการขายได้ถึง \$ 6,600 ล้านในปี ค.ศ. 2009 และมีอัตราเข้าพักอยู่ที่ 80.0%² อีกทั้งยังมีภาพรวมในเชิงบวกสำหรับทิศทางในอนาคตของอุตสาหกรรมประเภทไทม์แชร์นี้อีกด้วย ซึ่งประเทศสหรัฐอเมริกาและหลายประเทศในยุโรปเหล่านี้ต่างก็มีกฎหมายเฉพาะสำหรับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน โดยส่วนใหญ่มักถูกรวมไว้ในหมวดกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วยอสังหาริมทรัพย์ (Real estate) หรือกฎหมายว่าด้วยสัญญาไทม์แชร์ (Timeshare Agreement)

ในประเทศไทย แม้ว่าธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนได้หยุดชะงักลง แต่แนวคิดของธุรกิจประเภทนี้ยังคงถูกหยิบยกขึ้นมาใช้เป็นช่องทางการตลาดในทุกช่วงระยะเวลาที่สภาพเศรษฐกิจตกต่ำ กล่าวคือ เมื่อสภาพการณ์ไม่เอื้ออำนวยต่อผู้ประกอบการให้สามารถกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินได้ หรือเมื่อเกิดภาวะที่ยอดรายได้จากการขายห้องพักไม่เพียงพอกับค่าใช้จ่ายอันจะส่งผลต่อสภาพคล่องของการดำเนินกิจการ แต่ผู้ประกอบการไม่ต้องการเพิ่มสัดส่วนของหนี้สินต่อทุน ผู้ประกอบกิจการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรมโดยเฉพาะโครงการขนาดใหญ่หรูหรา ก็อาจจะเลือกช่องทางการตลาดโดยวิธีการจัดสรรห้องพักออกขายในรูปแบบของธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนี้มาเป็นหนทางหนึ่งในการแก้ไขปัญหาสภาพคล่องทางการเงิน ทั้งนี้ก็เพื่อความอยู่รอดของธุรกิจของตน ทั้งนี้โดยหลักการแล้วควรจะเป็นไปในทิศทางตรงกันข้าม เนื่องจากการเจริญเติบโตของธุรกิจประเภทนี้นั้นขึ้นอยู่กับอัตราการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจของประเทศ ยิ่งตัวเลขผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศและรายได้ประชาชาติเฉลี่ยต่อคนยิ่งสูงมากเท่าไร ก็หมายความว่า การใช้จ่ายของประชากรในด้านธุรกิจการท่องเที่ยวและบริการก็ยิ่งเจริญเติบโตตามมากขึ้นไปเท่านั้น นี่ย่อมแสดงให้เห็นว่าเป็นการนำเอาแนวคิดธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนมาใช้ผิดช่วงระยะเวลา ซึ่งนอกจากจะไม่ใช้วิธีการแก้ไขปัญหาสภาพคล่องทาง

¹ The Christel DeHaan Tourism and Travel Research Institute [TTRI]. (2009). *The European Timeshare Industry 2008: Market Characteristics & Economics Impacts* [Online]. Belgium : Resort Development Organization AISBL. Available from <http://www.thetimeshareauthority.com/2010/04/21/looking-inside-the-timeshare-industry/> [2010, September 20]

² Joe Callenda. (2010). *State of the Vacation Timeshare Industry* [Online]. ARDA 2010 Convention & Exposition. Available from <http://www.thetimeshareauthority.com/2010/04/21/looking-inside-the-timeshare-industry/> [2010, September 20]

การเงินที่ถูกต้องแล้ว ยังอาจเป็นสาเหตุหนึ่งที่เกิดปัญหาต่างๆ ตามมาอีกมากมาย โดยเฉพาะข้อพิพาทระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายวันหยุดพักผ่อนในเรื่องสิทธิการใช้ห้องพัก ที่ยังคงมีปรากฏให้เห็นมาโดยตลอดจนปัจจุบัน

สำหรับประเทศไทยนั้น แม้ว่าจะมีกฎหมายหลายฉบับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคอยู่แล้ว แต่เนื่องจากแนวคิดและรูปแบบของการดำเนินธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนี้ มีแนวคิดที่แตกต่างจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป ดังเช่น การจัดสรรบ้านและที่ดิน หรือ การจัดสรรอาคารชุด เป็นต้น ดังนั้นจึงสมควรที่ประเทศไทยจะต้องมีกฎหมายที่บัญญัติขึ้นมาเฉพาะ โดยมีเนื้อหาที่เหมาะสมและสอดคล้องกับแนวคิดและรูปแบบพิเศษของธุรกิจประเภทจัดสรรวันหยุดพักผ่อน เช่นนี้จึงจะเป็นการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับข้อพิพาทระหว่างผู้ประกอบการกับผู้ซื้อได้อย่างถูกต้องและตรงจุดมากที่สุด

ด้วยเหตุนี้ จึงทำให้มีความจำเป็นที่จะต้องศึกษาเปรียบเทียบรูปแบบธุรกิจและกฎหมายของต่างประเทศ ที่เป็นกฎหมายพิเศษบัญญัติขึ้นเพื่อรองรับรูปแบบของธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนไว้โดยเฉพาะ เพื่อเป็นแนวทางในการนำมาปรับใช้กับธุรกิจประเภทจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนี้ในประเทศไทยต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

เนื่องจากประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายเฉพาะสำหรับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน และกฎหมายที่มีใช้อยู่ในปัจจุบันก็เป็นการปรับใช้กฎหมายในลักษณะเทียบเคียงและกระจัดกระจายอยู่ในกฎหมายหลากหลายฉบับ หลายหมวด อันเป็นการสร้างความซับซ้อนและยุ่งยากให้กับผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายในการปรับใช้กฎหมาย ดังนั้นจึงเห็นควรทำการศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจประเภทนี้ที่มีใช้กันอยู่ในต่างประเทศอันเป็นปัจจุบัน เพื่อหาแนวทางและหลักกฎหมายที่เหมาะสมกับรูปแบบธุรกิจสำหรับใช้ในประเทศไทย ในการกำกับดูแลผู้ประกอบการ และสนับสนุนการเจริญเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนของธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนในประเทศไทย ตลอดจนการเพิ่มศักยภาพทางการแข่งขันให้กับผู้ประกอบการโรงแรมของไทยให้สามารถแข่งขันในตลาดโลกได้ ขณะเดียวกันก็เพื่อมิให้ผู้ประกอบการใช้รูปแบบพิเศษโดยเฉพาะของธุรกิจ และข้อจำกัดของกฎหมายไทยที่ปรับใช้ในปัจจุบัน มาเป็นช่องทางในการเอาเปรียบผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อน

และทั้งนี้ โดยเล็งเห็นประโยชน์ของการมีกฎหมายเฉพาะ (Sui generis) เพื่อ บังคับใช้กับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน กล่าวคือ หากประเทศไทยมีกฎหมายกำกับดูแลการ ดำเนินกิจการของผู้ประกอบการ และกฎหมายได้ให้การรับรองคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อวันหยุด พักผ่อนแล้ว ก็เท่ากับเป็นการสร้างหลักประกันเงินลงทุนและสร้างหลักประกันการใช้สิทธิให้กับ ผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อน ส่งผลให้ธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนมีความน่าเชื่อถือเพิ่มมากขึ้น ผู้ซื้อกล้า เข้ามาลงทุน เนื่องจากมีกฎหมายคุ้มครองและรับรองสิทธิ อันจะส่งผลให้ธุรกิจสามารถ เจริญเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง มีความมั่นคงและยั่งยืน และประการสำคัญ ตัวธุรกิจเองก็จะสามารถ ดำเนินกิจการไปได้ในลักษณะที่มีกฎหมายรับรองเป็นพื้นฐานอยู่ ซึ่งเท่ากับเป็นการลบภาพลักษณ์ เดิมๆ ที่เสียหายออกไปจากความคิดของผู้ซื้อหรือประชาชนทั่วไป และในที่สุดจะเป็นการสร้าง ความเข้มแข็งให้กับอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว การโรงแรม การพัฒนาสังหาริมทรัพย์อีกทางหนึ่ง และสะท้อนสู่ภาพรวมเศรษฐกิจที่ดีของประเทศไทย

1.3 ขอบเขตของการวิจัย

มุ่งศึกษากฎหมายของต่างประเทศที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดหลักเกณฑ์และ วิธีการกำกับดูแลการดำเนินธุรกิจของนักพัฒนาสังหาริมทรัพย์ในลักษณะรูปแบบต่างๆ ที่อยู่ใน ธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน เพื่อค้นหาความมุ่งหมายและแนวคิดในการกำหนดแนวทางและ ขอบเขตของหลักกฎหมายที่จะสามารถนำมาปรับใช้กับผู้ประกอบการธุรกิจประเภทนี้ในประเทศไทย อันจะนำไปสู่การบรรลุมิติวัตถุประสงค์สุดท้ายคือเพื่อการส่งเสริมและสนับสนุนธุรกิจ ขณะเดียวกันก็เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนนี้ในประเทศไทยอย่างแท้จริง

1.4 สมมติฐานของการวิจัย

ประเทศไทยควรจะมีกฎหมายเฉพาะที่เหมาะสมกับรูปแบบของธุรกิจจัดสรร วันหยุดพักผ่อน เพื่อกำกับดูแลการประกอบกิจการและส่งเสริมสนับสนุนธุรกิจจัดสรรวันหยุด พักผ่อนอย่างเป็นระบบ

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงที่มา เหตุผล และสถานการณ์ปัจจุบันของธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนทั้งในต่างประเทศและในประเทศไทย ตลอดจนแนวโน้มในอนาคตของประเภทสินค้าหรือบริการ และแนวทางการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจรูปแบบใหม่ๆ ของผู้ประกอบการในสายธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนในตลาดโลก เพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจให้กับผู้ประกอบการและผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนในประเทศไทย

2. เพื่อนำเสนอข้อคิดเห็นที่ได้จากการศึกษาและการวิเคราะห์เปรียบเทียบกฎหมายของไทยและกฎหมายของต่างประเทศที่มีใช้กันอยู่ในปัจจุบัน ทั้งนี้ เพื่อให้ได้แนวคิดและหลักกฎหมายที่เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจ สังคม และรูปแบบของธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนในประเทศไทย ที่จะสามารถนำมาใช้ในการกำกับดูแลการประกอบกิจการ อันจะเป็นการคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนซึ่งมักจะตกเป็นฝ่ายเสียเปรียบในการเข้าทำสัญญากับผู้ประกอบการ ขณะเดียวกันก็เพื่อเป็นการส่งเสริมและสนับสนุนการเจริญเติบโตอย่างมั่นคงของธุรกิจอันจะนำไปสู่การพัฒนาที่ยั่งยืนของธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนในประเทศไทย ทั้งนี้ เพื่อเป็นช่องทางทางการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันของผู้ประกอบการไทยในตลาดโลก

3. เพื่อประโยชน์ในทางวิชาการ โดยการสร้างองค์ความรู้ให้เกิดแก่นิสิต นักศึกษา นักกฎหมาย นักธุรกิจ และประชาชนผู้สนใจทั่วไป

1.6 วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยแบ่งออกเป็น 2 วิธี คือ

1. การวิจัยทางเอกสาร มุ่งเน้นการศึกษาค้นคว้าและรวบรวมข้อมูลจากตำรา หนังสือ บทความ วารสาร รายงานการสัมมนา รายงานการวิจัย และสิ่งตีพิมพ์ต่างๆ รวมถึงสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ

2. การวิจัยภาคสนาม ด้วยการสัมภาษณ์นักธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรมและการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนในประเทศไทย

จากนั้นจึงนำข้อมูลต่างๆ ที่ได้เหล่านั้นมาวิเคราะห์เพื่อศึกษาค้นคว้าหาแนวคิด และหลักการ ตลอดจนแนวทางในการกำหนดหลักเกณฑ์ทางกฎหมายที่เหมาะสมสำหรับใช้กับ ธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนในประเทศไทยต่อไป

บทที่ 2

ธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน

2.1 ความสัมพันธ์ระหว่างธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนกับอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง

เนื่องด้วยธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนเป็นการผสมผสานแนวคิดของธุรกิจหลายๆ ประเภทเข้าด้วยกัน ได้แก่ ธุรกิจการท่องเที่ยว การโรงแรม และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนจึงเป็นการสร้างหลักเกณฑ์ในการดำเนินธุรกิจรูปแบบใหม่ขึ้น โดยพยายามหลีกเลี่ยงหนีจากกรอบความคิดและแนวทางแบบเดิมๆ ของการขายห้องพักในโรงแรมและรีสอร์ท ทั้งนี้ก็เพื่อสร้างทางเลือกในการตอบสนองของความต้องการในการพักผ่อนของประชาชนทั่วไป ให้ตรงกับอุปสงค์ในการบริโภควันหยุดพักผ่อนของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายให้มากที่สุด แต่อย่างไรก็ตาม ธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนี้ก็ยังคงเป็นส่วนหนึ่งในภาคอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและโรงแรม และจัดเป็นประเภทหนึ่งของการให้บริการด้านสถานที่พักอาศัย

แต่ก่อนที่จะศึกษาว่าธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนมีลักษณะอย่างไรนั้น เนื้อหาสำคัญที่ต้องทำความเข้าใจเบื้องต้นก่อนเป็นอันดับแรกคือ ความสัมพันธ์ระหว่างอุตสาหกรรมที่มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งหมดกับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนว่ามีความเชื่อมโยงกันในลักษณะใด และธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนถูกจัดวางไว้ในตำแหน่งใด

ธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนั้น มีความเชื่อมโยงสัมพันธ์กับอุตสาหกรรมหลัก 2 ประเภท ได้แก่

- (1) อุตสาหกรรมบริการท่องเที่ยวและโรงแรม (Hospitality) และ
- (2) อุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Real estate)

2.1.1 ธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนกับอุตสาหกรรมบริการท่องเที่ยวและโรงแรม

เมื่อกล่าวถึงการพักผ่อนและสันทนาการ น่าจะหมายถึงกิจกรรมด้านการกีฬาหรือกิจกรรมเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจอื่นๆ ที่เกิดขึ้นในสองภาคส่วนอันได้แก่ สถานที่ท่องเที่ยว และสถานที่พัก

ในอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเกี่ยวกับการโรงแรมนั้น แม้จะมีภาคส่วนของกิจการที่แตกต่างกันแต่เป็นสองสิ่งที่ต้องดำเนินกิจกรรมควบคู่กันไป หากพิจารณาแยกประเภทธุรกิจหลักที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและโรงแรมนั้น สามารถแยกออกเป็นหัวข้อหลักๆ ได้ดังต่อไปนี้

- **ด้านการท่องเที่ยว**
 - ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยว
 - ธุรกิจเกี่ยวกับการเดินทางและการขนส่ง
- **ด้านการโรงแรม**
 - บริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม
 - **บริการด้านที่พัก**
 - โรงแรมและรีสอร์ท
 - เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์และคอนโดมิเนียม
 - **การจัดสรรวันหยุดพักผ่อน**
(Vacation Ownership and Timeshare)
 - โฮมรีสอร์ท เพื่อการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์วัฒนธรรมหรือเชิงนิเวศน์
(Home Resort for Ecotourism)
 - บริการด้านสันทนาการ
 - กิจกรรมเพื่อการกีฬา เช่น กอล์ฟ เทนนิส
 - กิจกรรมเพื่อสุขภาพ เช่น สปา ฟิตเนส
 - กิจกรรมเพื่อความบันเทิง เช่น สวนสนุก คาสิโนหรือบ่อนการพนัน
 - กิจกรรมอื่นๆ
 - คลับ หรือ สโมสรส่วนตัว

จะเห็นได้ว่า ในการใช้วันหยุดพักผ่อนของบุคคลทั่วไป ณ รีสอร์ทเพื่อการพักผ่อน นั้นจะมี 4 ธุรกิจหลักที่เข้ามาเกี่ยวข้องกับสัมพันธ์กันและต้องดำเนินกิจกรรมให้บริการนักท่องเที่ยว ควบคู่กันไป ได้แก่ การท่องเที่ยว สถานที่พักและอาหาร และ กิจกรรมเพื่อการพักผ่อนและความบันเทิง หากขาดส่วนใดส่วนหนึ่งไปแล้ว อุตสาหกรรมการให้บริการด้านการท่องเที่ยวย่อมไม่ครบถ้วนสมบูรณ์เพียงพอที่จะตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคหรือนักท่องเที่ยวได้ โดยเฉพาะ การให้บริการด้านที่พัก เมื่อผนวกเข้ากับวัตถุประสงค์เพื่อการพักผ่อนของลูกค้าผู้ใช้บริการแล้ว ทำให้เกิดเป็นรีสอร์ทเพื่อการพักผ่อนขึ้น และเมื่อพิจารณาเฉพาะธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนแล้วจะพบว่า การจัดสรรวันหยุดพักผ่อนก็คือประเภทหนึ่งของสถานที่พักอาศัยเป็นการชั่วคราวสำหรับการท่องเที่ยวและพักผ่อนในระหว่างวันหยุด หรือ เป็นรีสอร์ทเพื่อการพักผ่อนนั่นเอง ด้วยเหตุนี้ บรรดาผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนจึงมักโฆษณาโครงการของตนที่อาศัยแนวคิดแบบโทมัสแฮร์รี่ว่าเป็น “Home away from Home”

สำหรับ **คลับหรือสโมสร** นั้นก็เป็นส่วนสำคัญอีกส่วนหนึ่งที่อาจเข้ามาเกี่ยวข้องกับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนเนื่องจากความเหมือนกันในรูปแบบและวิธีการบางอย่าง ทั้งนี้ เพราะรูปแบบของการทำการตลาดในการสร้างผลิตภัณฑ์ให้ตรงกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเพื่อขายวันหยุดพักผ่อนนั้นมักจะอยู่ในรูปของ “คลับ” สำหรับสมาชิก ซึ่งอาจมีชื่อเรียกแตกต่างกันไป เช่น Vacation Club, Destination Club, Private Residence Club เป็นต้น และการให้บริการของทั้ง สโมสรส่วนตัวกับการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนก็เป็นการให้บริการด้วยกิจกรรมประเภทเดียวกัน ดังนั้น จึงมีความจำเป็นต้องศึกษาทำความเข้าใจเบื้องต้นทั้งในเรื่องแนวคิด ประเภท วัตถุประสงค์ ในการดำเนินกิจการ และวิธีการบริหารจัดการของสิ่งที่เรียกว่า “คลับ” ด้วย เพื่อให้เห็นถึงความเหมือนและความแตกต่างระหว่างการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนกับคลับหรือสโมสร ว่าจะสามารถนำแนวคิดที่อาจคล้ายคลึงกันหรือทับซ้อนกันมาปรับใช้กับกฎหมายฉบับเดียวกันได้หรือไม่

2.1.2 ธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เนื่องด้วยธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องมาจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เจ้าของโครงการที่มีความต้องการพัฒนาที่ดินของตนเพื่อสร้างเป็นโรงแรมและรีสอร์ทจึงมีความพยายามที่จะผนวกแนวคิดของกิจการโรงแรมเข้ากับธุรกิจซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งเน้นการขายห้องพักแทนที่จะเป็นการให้เช่าห้องพัก

แบบเดิมๆ แต่ด้วยเหตุที่โรงแรมและรีสอร์ทเป็นเพียงสถานที่พักตากอากาศชั่วคราวในวันหยุด ซึ่งย่อมไม่มีผู้ใดต้องการที่จะใช้เวลาพักผ่อนในวันหยุดของตน ณ สถานที่ใดสถานที่หนึ่งเพียงแห่งเดียวเป็นระยะเวลาตลอด 365 วันใน 1 ปี และด้วยเหตุที่เจ้าของโครงการเล็งเห็นช่องทางการตลาดจากพฤติกรรมผู้บริโภควันหยุดที่ง่ายขึ้น เช่นนี้เอง ทำให้เกิดแนวคิด “การจัดสรรวันหยุดพักผ่อน” ขึ้น ซึ่งแท้ที่จริงแล้วก็คือการจัดสรรสถานที่พักตากอากาศให้แก่ผู้ใช้บริการนั่นเอง เพียงแต่แบ่งหน่วยการจัดสรรออกเป็น “ช่วงเวลา” แทนที่จะเป็น “ยูนิต” ดังเช่นอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นถาวรวัตถุ (Real property) อื่นๆ เช่น บ้านหรืออาคารชุด คอนโดมิเนียม โดยเจ้าของโครงการจะพยายามชี้ชวนให้ผู้ซื้อเห็นประโยชน์จาก “การลงทุน” เพียงครั้งเดียวแต่สามารถใช้พื้นที่ตลอดจนบริการในโรงแรมและรีสอร์ทได้เป็นระยะเวลาหลายปีหรือตลอดชั่วอายุของผู้ซื้อหรือผู้ทำสัญญา และนี่เองจึงทำให้ธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนถือกำเนิดขึ้นมาโดยที่รู้จักกันดีในชื่อของ “ไทม์แชร์” (Timeshare) ซึ่งต่อมาภายหลังได้เปลี่ยนชื่อเป็น “การเป็นเจ้าของวันหยุดพักผ่อน” (Vacation Ownership) ดังที่รู้จักกันในปัจจุบัน

2.2 ลักษณะเฉพาะของธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน

โดยมุมมองของนักธุรกิจผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนคือ “ผลิตภัณฑ์” ในอีกรูปแบบหนึ่งของการขายห้องพัก นอกเหนือไปจากการขายห้องพักในรูปแบบของโรงแรม รีสอร์ท หรือแม้กระทั่งบ้านพักตากอากาศ อพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นการเพิ่มช่องทางการตลาดอีกช่องทางหนึ่งเพื่อให้ครอบคลุมถึงกลุ่มผู้บริโภคเป้าหมายได้อย่างถูกต้อง

สำหรับมุมมองของผู้บริโภค การซื้อวันหยุดพักผ่อนก็คือการที่ตนเองได้ซื้อสถานที่พักตากอากาศไว้ล่วงหน้าเพื่อการพักผ่อนในลักษณะที่คล้ายคลึงกับการซื้ออาคารชุด คอนโดมิเนียม โดยที่ไม่ต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการดูแลและบำรุงรักษาในจำนวนเงินที่มากเท่ากับค่าใช้จ่ายที่จะต้องจ่ายเสียไปกับการเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นถาวรวัตถุ (Real property) หมดทั้งหลัง เพราะค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการซื้อวันหยุดพักผ่อนได้ถูกลดทอนลงเป็นอัตราส่วนตามช่วงระยะเวลาของการถือครองวันหยุดพักผ่อนนั่นเอง

2.2.1 นิยามของธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน

ธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน บุคคลทั่วไปมักรู้จักคุ้นเคยกันในชื่อของ “ไทม์แชร์” สำหรับคำจำกัดความของไทม์แชร์นั้น ผู้ที่มีความรู้ในธุรกิจแขนงนี้ได้นิยามไว้หลากหลายความหมาย อาทิเช่น

“Timeshare is defined as the right to purchase a specific time period in which to use a property at a geographical location of choice.”¹

(ไทม์แชร์ หมายถึง สิทธิซื้อช่วงระยะเวลาเฉพาะเจาะจงในอันที่จะใช้สอยทรัพย์สิน ณ หนึ่งทางเลือกของสถานที่ในทางภูมิศาสตร์)

“Timeshare evolved in the latter part of the twentieth century to provide a form of holiday resort ownership based on the purchase of time period.”²

(ไทม์แชร์วิวัฒนาการขึ้นในปลายศตวรรษที่ 20 เพื่อจัดให้มีรูปแบบของความเป็นเจ้าของวันหยุดในรีสอร์ทโดยอยู่บนฐานของการซื้อช่วงระยะเวลา)

“Timeshare means the right to accommodations at a vacation development for a specified period each year, for a specified number of years or for perpetuity”³

(ไทม์แชร์ หมายถึง สิทธิในสถานที่พักอาศัย ณ โครงการวันหยุดพักผ่อน สำหรับช่วงระยะเวลาเฉพาะเจาะจงในแต่ละปีภายในจำนวนปีที่กำหนดหรือตลอดชั่วอายุ)

หรือจากพจนานุกรมออกซ์ฟอร์ดได้ให้นิยามไว้ดังนี้

“Timeshare means the arrangement whereby several joint owners have the right to use a property as a holiday home under a time-sharing scheme.”

(ไทม์แชร์ หมายถึง การจัดแบ่งโดยอาศัยที่เจ้าของรวมหลายคนมีสิทธิจะใช้สอยทรัพย์สิน หนึ่งๆ เป็นบ้านพักในวันหยุดภายใต้ผังการแบ่งส่วนเวลา)

¹ Randall Upchurch, Conrad Lashley. (2006). *Timeshare Resort Operations: A Guide to Management Practice*. USA : Butterworth-Heinemann: 3.

² Tammie J. Kaufman, Conrad Lashley, Lisa Ann Schreier. (2009). *Timeshare Management: The Key Issue for Hospitality Managers*. USA : Butterworth-Heinemann: 3.

³ Robert Christie Mill. (2008). *Resort: Management and Operation*. 2nd Edition. USA : John Wiley & Sons, Inc.: 11.

“Time-sharing means the use of a property as a holiday home at a specified time by several joints owner.”⁴

(ไทม์แชร์ หมายถึง การใช้ทรัพย์สินเป็นบ้านพักในวันหยุดในช่วงเวลาเฉพาะเจาะจงโดยเจ้าของหลายคนรวมกัน)

แต่สำหรับนิยามในทางกฎหมายแล้วจะมีคำอธิบายถึงแนวคิดของธุรกิจวันหยุดพักผ่อนได้อย่างชัดเจนมากกว่า ยกตัวอย่างเช่น กฎหมายของมลรัฐฟลอริดา ประเทศสหรัฐอเมริกา ได้นิยามไว้ดังนี้

“Timeshare plan means any arrangement, plan, scheme, or similar device, other than an exchange program, whether by membership, agreement, tenancy in common, sale, lease, deed, rental agreement, license, or right-to-use agreement or by any other means, whereby a purchaser, for consideration, receives ownership rights in or a right to use accommodations, and facilities, if any, for a period of time less than a full year during any given year, but not necessarily for consecutive years. The term “timeshare plan” includes:

(a) A “personal property timeshare plan,” which means a timeshare plan in which the accommodations are comprised of personal property that is not permanently affixed to real property; and

(b) A “real property timeshare plan,” which means a timeshare plan in which the accommodations of the timeshare plan are comprised of or permanently affixed to real property.⁵

⁴ Oxford University Press. **Oxford Dictionaries Online** [Online]. Available from http://oxforddictionaries.com/view/entry/m_en_gb0865510#m_en_gb0865510 and <http://oxforddictionaries.com/definition/time-sharing> [2010, September 24]

⁵ The Florida Legislature. **Florida State Chapter 721: Vacation and Timeshare Plans** [Online]. Available from http://www.leg.state.fl.us/Statutes/index.cfm?App_mode=Display_Statute&URL=Ch0721/tit0721.htm&StatuteYear=2007&Title=-%3E2007-%3EChapter%20721 [2010, September 24]

(แผนไทม์แชร์ หมายถึง การจัดแบ่งใดๆ แผน ผัง หรือเครื่องมืออื่นใดที่มีลักษณะเหมือนกัน นอกเหนือจากโครงการแลกเปลี่ยน ไม่ว่าจะโดยการเป็นสมาชิก ข้อตกลง การเช่า อสังหาริมทรัพย์ร่วมกัน การขาย การเช่าอสังหาริมทรัพย์ หนังสือสำคัญแสดงสิทธิ ข้อตกลงการเช่า หนังสืออนุญาตให้ใช้สิทธิ หรือข้อตกลงสิทธิใช้สอยใช้ประโยชน์ หรือโดยวิธีการอื่นใด ในอันที่ผู้ซื้อ โดยจ่ายค่าตอบแทน ได้มาซึ่งสิทธิความเป็นเจ้าของหรือสิทธิใช้สอยในสถานที่พักอาศัยและ สิ่งอำนวยความสะดวก (ถ้ามี) สำหรับช่วงระยะเวลาหนึ่งซึ่งน้อยกว่า 1 ปี ภายในจำนวนปีที่ กำหนด แต่ไม่จำเป็นต้องติดต่อกัน

คำว่า “ไทม์แชร์” หมายความว่า

(ก) แผนไทม์แชร์อสังหาริมทรัพย์ส่วนบุคคล ซึ่งหมายถึง แผนไทม์แชร์ซึ่งสถานที่พักอาศัยนั้น ประกอบไปด้วยอสังหาริมทรัพย์ส่วนบุคคลที่มีได้ติดต่อกันอยู่กับอสังหาริมทรัพย์

(ข) แผนไทม์แชร์อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึง แผนไทม์แชร์ซึ่งสถานที่พักอาศัยตาม แผนไทม์แชร์นั้นประกอบไปด้วยหรือติดต่อกันอยู่กับอสังหาริมทรัพย์)

หรือ กฎหมายของประเทศสหราชอาณาจักร ก็ได้ให้นิยามไว้ดังนี้

(1) In this Act -

(a) “timeshare accommodation” means any living accommodation, in the United Kingdom or elsewhere, used or intended to be used, wholly or partly, for leisure purposes by a class of persons (referred to below in this section as “timeshare users”) all of whom have rights to use, or participate in arrangements under which they may use, that accommodation, or accommodation within a pool of accommodation to which that accommodation belongs, for intermittent periods of short durations, and

(b) “timeshare rights” means rights by virtue of which a person becomes or will become a timeshare user, being rights exercisable during a period of not less than three years.⁶

⁶ UK Legislation. Timeshare Act 1992, Chapter 35 [Online]. Available from <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1992/35> [2010, September 24]

(1) พระราชบัญญัติฉบับนี้

(ก) สถานที่พักอาศัยโทรมแชรส์ หมายถึง สถานที่พักอาศัยใดๆ ในสหราชอาณาจักร หรือที่อื่น ใช้หรือมิใช่เพื่อใช้ทั้งหมดหรือแต่บางส่วน สำหรับวัตถุประสงค์เพื่อการพักผ่อน โดยคณะบุคคล (ต่อไปนี้จะเรียกว่า “ผู้ใช้โทรมแชรส์”) ผู้มีสิทธิใช้สอยใช้ประโยชน์ หรือมีส่วนจากการจัดแบ่ง เพื่อการใช้สถานที่พักอาศัยที่อยู่ในระบบกลุ่มสถานที่พักอาศัยแบบกึ่งกลาง สำหรับช่วงระยะเวลาสั้นๆ ไม่ต่อเนื่องกัน

(ข) สิทธิโทรมแชรส์ หมายถึง สิทธิโดยอาศัยอำนาจที่บุคคลผู้เป็นหรือจะเข้าเป็นผู้ใช้โทรมแชรส์ มีและเข้าใช้สิทธิในระหว่างช่วงระยะเวลาหนึ่งซึ่งไม่เกิน 3 ปี

เมื่อพิจารณาคำจำกัดความจากตัวอย่างทั้งหมดข้างต้นนี้ คำสำคัญที่ปรากฏเหมือนกันในทุกๆ นิยาม คือ 1) สถานที่พัก (Accommodation) 2) ช่วงระยะเวลา (Time period) และ 3) สิทธิในการใช้สถานที่พักนั้น (Rights) โดยเฉพาะนิยามในทางกฎหมายต่างๆ จะยิ่งอธิบายเรื่อง “สิทธิ” ไว้อย่างชัดเจนมากขึ้น เช่นนี้ เท่ากับเป็นการยืนยันได้ว่าการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนั้น มีลักษณะพิเศษเฉพาะตัว และลักษณะเฉพาะของธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนก็คือ การนำแนวคิดของโรงแรมผนวกเข้ากับแนวคิดของอาคารชุดคอนโดมิเนียม โดยการแบ่งหน่วยการจัดสรรสถานที่พักอาศัยออกเป็นช่วงระยะเวลาหนึ่งในแต่ละปี เพื่อขายและโอนสิทธิในลักษณะของกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิใช้สอยใช้ประโยชน์ หรือการอนุญาตให้ใช้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ เป็นระยะเวลาหลายปี

2.2.2 วัตถุประสงค์ของการจัดสรรวันหยุดพักผ่อน

การจัดสรรวันหยุดพักผ่อนก็คือการพัฒนาและสร้างความหลากหลายในผลิตภัณฑ์ เป็นทางเลือกในการทำการตลาดของผู้ประกอบการธุรกิจด้านโรงแรมและรีสอร์ท โดยมีวัตถุประสงค์เดียวกันคือ เพื่อใช้เป็นสถานที่พักชั่วคราวสำหรับพักอาศัยในช่วงวันหยุดพักผ่อนของลูกค้าหรือสมาชิกผู้ใช้บริการ โดยมีความมุ่งหมายที่จะให้บริการด้านต่างๆ ตั้งแต่สถานที่พัก สิ่งอำนวยความสะดวก กิจกรรมเพื่อความบันเทิง และการให้บริการด้านอื่นๆ เสมือนกับอาศัยอยู่ที่บ้านของตนเอง ทั้งนี้ก็เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับลูกค้าผู้มาใช้บริการ โดยมีจุดแข็งในเรื่องของความยืดหยุ่น ความคุ้มค่ากับราคาของผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนที่มีมากกว่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นถาวรวัตถุ (Real property) ขณะเดียวกันลูกค้าผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนจะได้รับการบริการในด้านสถานที่พักพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกในระดับ

เดียวกับโรงแรมห้าถึงหกดาว แบบที่ลูกค้าไม่สามารถได้รับจากการซื้อหรือการเป็นเจ้าของ อสังหาริมทรัพย์ทั่วไปได้

2.2.3 กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน

เนื่องจากสถานที่พักผ่อนหรือห้องพักที่ถูกจัดสรรเป็นผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อน นั้นส่วนมากมักจะมีลักษณะเป็นห้องชุดแบบคอนโดมิเนียม และที่เป็นที่นิยมมากที่สุดมักจะเป็นห้องชุดตั้งแต่ 2 ห้องนอนขึ้นไป พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับใช้ในชีวิตรประจำวัน เช่น ห้องครัวเล็กๆ ไมโครเวฟ เครื่องใช้ในการอุปโภคอื่นๆ นอกเหนือไปจากเครื่องใช้ประจำวันประเภท สบู่ แชมพูอาบน้ำที่สามารถหาได้ตามโรงแรมทั่วไป ดังนั้น ราคาของผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนย่อมมีราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วยห้องพักต่อคืนสูงกว่าการเช่าห้องพักตามโรงแรมหรือ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ทั่วไป ด้วยเหตุนี้ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนจึงเป็นกลุ่มบุคคลในสังคมระดับกลางค่อนข้างสูง ช่วงอายุประมาณ 35 - 40 ปีขึ้นไป อยู่ในวัยกลางคนที่มีอาชีพการงานและฐานะทางการเงินที่มั่นคง มีรายได้ที่แน่นอนและสูงพอประมาณ ส่วนมากมักเป็นผู้ที่แต่งงานมีครอบครัวแล้ว และประการสำคัญที่สุดก็คือกลุ่มลูกค้าผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนนั้นเกือบทั้งหมดจะเป็นบุคคลที่มีความรู้และการศึกษาในระดับดีถึงดีมาก ดังนั้น จึงมีการศึกษาและทำความเข้าใจลักษณะเฉพาะของธุรกิจวันหยุดพักผ่อน และจะพิจารณาข้อเสนอของผู้ขายเป็นอย่างดีก่อนจะตัดสินใจซื้อผลิตภัณฑ์ใดผลิตภัณฑ์หนึ่ง โดยเฉพาะชาวต่างชาติ อาจจะต้องทำการปรึกษากับผู้เชี่ยวชาญหรือนักกฎหมายก่อนทำการซื้อวันหยุดพักผ่อน เสมือนกับซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นถาวรวัตถุ (Real property)

นอกจากนั้น การเลือกพักผ่อนในวันหยุดของบุคคลกลุ่มนี้มักเป็นการเดินทางท่องเที่ยวในลักษณะเป็นกลุ่มของครอบครัวใหญ่ โดยมีสมาชิกร่วมกลุ่มเป็นบุคคลใน 2 หรือ 3 ช่วงวัย ได้แก่วัยเด็ก วัยกลางคน และวัยชรา ดังนั้น สิ่งที่ผู้ประกอบการพยายามนำเสนอคือการให้บริการและความสะดวกสบายในแบบเหนือระดับธรรมดา หรือที่เรียกว่า “แบบพรีเมียม” (super-luxurious and premium products) เมื่อเป็นเช่นนี้ แนวโน้มของการพัฒนาผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนจึงมีทิศทางไปในลักษณะที่เป็นการให้บริการแบบพรีเมียมขึ้นไปเรื่อยๆ ซึ่งแน่นอนว่าราคาของวันหยุดพักผ่อนนั้นย่อมสูงตามการให้บริการขึ้นไปเรื่อยๆ ด้วยเช่นกัน

2.2.4 ประเภทของการจัดสรรวันหยุดพักผ่อน

การจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนั้นเริ่มต้นพัฒนามาจากกิจการโรงแรมและรีสอร์ทแบบดั้งเดิมทั่วไปที่มีห้องพักให้เช่าพักค้างคืน จัดไว้สำหรับนักเดินทางเมื่อต้องเดินทางท่องเที่ยวไปต่างท้องถิ่นและจำเป็นต้องค้างแรม ซึ่งกิจการได้พัฒนารูปแบบการขายห้องพักจนมาเป็นผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อน โดยหน่วยของผลิตภัณฑ์ที่โรงแรมหรือรีสอร์ทนำมาจัดสรรออกขายให้กับลูกค้าหรือสมาชิกโรงแรมหรือรีสอร์ทในระยะเริ่มแรกจะอยู่ในรูปของ “Fixed Unit/Fixed Interval” (ระบุสถานที่/ระบุช่วงเวลา) หมายความว่า โรงแรมหรือรีสอร์ทที่กำหนดไว้ให้ใช้เฉพาะเพื่อรีสอร์ทและเพื่อช่วงระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญาเท่านั้น กล่าวคือ ผู้ซื้อที่มีสิทธิจะเข้าพักได้เฉพาะในห้องพักประเภทที่ระบุ ของรีสอร์ทที่ตนซื้อไว้ และใช้ได้เฉพาะในช่วงระยะเวลาหรือสัปดาห์ที่ตนซื้อไว้เท่านั้น โดยผู้ซื้อไม่สามารถเปลี่ยนแปลงห้องพัก รีสอร์ท หรือเปลี่ยนแปลงระยะเวลาที่ต้องการจะเข้าพัก นอกเหนือไปจากที่ระบุไว้ในสัญญาได้ ต่อมาเมื่อระยะเวลาผ่านไป ประกอบกับภาวะการแข่งขันทางธุรกิจที่สูงขึ้น ทำให้มีการเพิ่มความยืดหยุ่นของการใช้ผลิตภัณฑ์ออกไปหลากหลายรูปแบบ ในลักษณะที่ผู้ซื้อสามารถเปลี่ยนแปลงได้ทั้งห้องพักและช่วงระยะเวลาที่ตนต้องการเข้าพักได้ตามต้องการ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับว่าห้องพักที่ผู้ซื้อต้องการนั้นยังคงว่างอยู่ในช่วงระยะเวลานั้นๆ ด้วยหรือไม่ แต่ความยืดหยุ่นหรือความหลากหลายของผลิตภัณฑ์นี้ก็ยังคงอยู่เฉพาะภายในรีสอร์ทที่ผู้ซื้อได้ซื้อไว้ หรือเรียกว่า “Home Resort” ⁷ เท่านั้น โดยรูปแบบผลิตภัณฑ์ที่เพิ่มขึ้นมานี้มีทั้ง Fixed Unit/Float Interval (ระบุสถานที่/ไม่ระบุช่วงเวลา), Float Unit/Fixed Interval (ไม่ระบุสถานที่/ระบุช่วงเวลา), Fixed Unit/Float Season (ระบุสถานที่/ไม่ระบุช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว), Float Unit/Float Season (ไม่ระบุสถานที่/ไม่ระบุช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว) ⁸ หรือแม้กระทั่งอยู่ในรูปแบบของ “Split Interval” กล่าวคือผู้ซื้อสามารถแบ่งใช้หนึ่งช่วงระยะเวลาหรือสัปดาห์ของการเข้าพักออกไปได้มากกว่า 1 ครั้งอีกด้วย จนมาถึงปัจจุบันรูปแบบผลิตภัณฑ์ที่เป็นที่นิยมในตลาดจะอยู่ในรูปของคะแนนสะสม (Points) หมายความว่า ผู้ซื้อจ่ายเงินซื้อคะแนนสะสมเพื่อแลกกับสิทธิการเข้าพักในรีสอร์ทนั่นเอง สุดท้าย ผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนได้ถูกยกระดับให้สูงขึ้นทั้งในด้านของความปลอดภัยและสิ่งอำนวยความสะดวกในการให้บริการ และสิทธิพิเศษที่เหนือกว่าผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนธรรมดาทั่วไป ซึ่งแน่นอนว่าการยกระดับนี้ย่อมหมายถึงราคาที่สูงขึ้นตามไปด้วย โดยทั่วไป

⁷ Home Resort ในที่นี้หมายถึง รีสอร์ทเจ้าของโรงแรมหรือรีสอร์ทที่ผู้ซื้อได้ตกลงเช่าทำสัญญาซื้อขายโรงแรมหรือรีสอร์ทด้วย ไม่ใช่หมายถึงรีสอร์ทในลักษณะที่เป็นที่พักอาศัยในบ้านของคนในชุมชนท้องถิ่นเช่นเดียวกับ Home Resort เพื่อการอนุรักษ์วัฒนธรรมท้องถิ่นที่รู้จักกันในชื่อของ Home-stay

⁸ Kaufman, and others. Timeshare Management: The Key Issue for Hospitality Managers. : 5-6.

เจ้าของโครงการจะเรียกผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนประเภทนี้ว่า "คลับหรือสโมสรร" และเรียกผู้ซื้อว่า "สมาชิก"

สำหรับประเภทของกลุ่มผลิตภัณฑ์หรือรูปแบบการให้บริการของธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนั้นมียู่มากมายหลายประเภทและเรียกขานกันในหลายชื่อ แล้วแต่ว่าผู้ประกอบการแต่ละรายจะเรียกชื่อผลิตภัณฑ์ของตนว่าอย่างไร แต่พอจะสามารถแบ่งแยกอธิบายตามกลุ่มลูกค้าและการใช้สิทธิ ออกเป็นประเภทหลักๆ ได้ดังต่อไปนี้⁹

(1) "Timeshare"

ไทม์แชร์เป็นคำทั่วไปที่เป็นที่รู้จักกันมานานและใช้เรียกธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนกันเป็นการทั่วไป ไปด้วยความเข้าใจและคุ้นเคย ไทม์แชร์หมายถึงวิธีการใช้หรือการแบ่งสิทธิความเป็นเจ้าของในอสังหาริมทรัพย์ประเภทสถานที่พักตากอากาศ ในรูปแบบต่างๆ เช่น รีสอร์ท เป็นต้น ที่ผู้ซื้อต้องการใช้สิทธิเพียงชั่วระยะเวลาหนึ่ง โดยมากจะกำหนดหน่วยการใช้สิทธิไว้เท่ากับ 1 สัปดาห์ต่อปี

(2) "Fractional Interest" and "Private Residence Club"

คือ ไทม์แชร์ในระดับที่สูงกว่าไทม์แชร์ทั่วไป¹⁰ โดยเป็นการขายหน่วยระยะเวลาใช้สิทธิเกินกว่า 1 สัปดาห์ต่อปี เช่น อาจแบ่งออกเป็นระยะเวลา 1/4, 1/6, 1/7, 1/8, 1/10 หรือ 1/12 ต่อปี โดยที่ Fractional Interest มักจะใช้กับอสังหาริมทรัพย์ที่มีเอกสารสิทธิ (Deed) ส่วน Private Residence Club มักจะใช้กับอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายในลักษณะอื่น

(3) "Vacation Club"

แบบฉบับของการใช้สิทธิในรูปแบบของคะแนนสะสม ซึ่งจัดว่าเป็นสิทธิการใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในสถานที่พักตากอากาศตามข้อสัญญามากกว่าการเป็นเจ้าของผลประโยชน์ที่ได้รับจากตัวอสังหาริมทรัพย์เอง ซึ่งผู้เป็นเจ้าของโครงการจะอนุญาตให้ลูกค้าหรือ

⁹Jim Butler. (2008). Hotel Law Blog by Global Hospitality Group [JMBM]: Vacation Ownership Properties [Online]. Available from http://hotellaw.jmbm.com/2008/10/vacation_ownership_properties.html [2010, September 27]

¹⁰ ไทม์แชร์ในระดับสูงกว่าไทม์แชร์ทั่วไป ต่อไปนี้ผู้เขียนจะเรียกโดยรวมว่า "ไทม์แชร์พลัส" (Timeshare+)

สมาชิกผู้เป็นเจ้าของคณะผสมหรือผู้รับประโยชน์จากโปรแกรมการผสมคณะผสม สามารถเข้าใช้สิทธิหาริมทรัพย์ตามช่วงเวลาที่กำหนดและภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยวิธีการผสมเพื่อใช้สิทธินี้ บรรดาเจ้าของโครงการมักจะเข้าร่วมเป็นพันธมิตรทางธุรกิจกับผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมประเภทอื่นๆ อาทิเช่น สายการบิน บริการรถเช่า ร้านอาหาร เป็นต้น หรือมิฉะนั้นเจ้าของโครงการก็จะเป็นเครือโรงแรมที่มีชื่อเสียงและมีสาขากระจายอยู่ทั่วโลก ทั้งนี้ก็เพื่อเป็นแรงจูงใจให้ลูกค้าหรือสมาชิกเห็นว่ามีความเลือกที่จะใช้คณะผสมได้ง่ายและตรงกับความต้องการของตนมากที่สุด

(4) “Destination Club”

เป็นบริการสำหรับสมาชิกที่จะมีสิทธิเข้าใช้สถานที่พักตากอากาศที่หรูหรา มีราคาแพง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกสบายครบครัน โดยลูกค้าจะต้องจ่ายค่าสมาชิก ซึ่งมีทั้งค่าสมาชิกแรกเข้าและค่าสมาชิกรายปี โดยค่าสมาชิกแรกเข้าที่ผู้ซื้อจ่ายไปนี้ สมาชิกจะได้รับคืนเมื่อยกเลิกสัญญาการเป็นสมาชิก โดยจะได้รับคืนประมาณ 80 – 100 % ของจำนวนเงินที่จ่ายไป

นอกจากนี้ ผู้ประกอบการยังมีการขยายขอบเขตการใช้สิทธิ โดยไม่จำกัดอยู่แค่เฉพาะสถานที่พักตากอากาศในเครือหรือในกลุ่มพันธมิตรทางธุรกิจเท่านั้น หากแต่ผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนยังสามารถจะใช้สิทธิเข้าพักในสถานที่พักตากอากาศอื่นๆ และในช่วงระยะเวลาตามความต้องการได้ โดยผ่านศูนย์การแลกเปลี่ยนสัปดาห์พักผ่อนซึ่งจะได้กล่าวถึงรายละเอียดในลำดับต่อไป

2.2.5 ประเภทสิทธิและความเป็นเจ้าของวันหยุดพักผ่อน

สำหรับกฎหมายของต่างประเทศในหลายๆ ประเทศกฎหมายได้ให้การรับรองและคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนไว้ ยกตัวอย่างเช่น ประเทศสหรัฐอเมริกา ได้แบ่งความเป็นเจ้าของวันหยุดพักผ่อนออกเป็น 3 ประเภท¹¹ คือ

¹¹ Kaufman, and others. Timeshare Management: The Key Issue for Hospitality Managers. : 6-7.

(1) “Deeded Interest”

คือ สิทธิความเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ประเภทสถานที่พักตากอากาศจะถูกแสดงให้เห็นเป็นการทั่วไปโดยในรูปของ “เอกสารสิทธิ” ที่ผู้เป็นเจ้าของสามารถจะซื้อขายเปลี่ยนมือวันหยุดพักผ่อนนี้ได้ จึงมีลักษณะเป็น**ทรัพย์สินสิทธิประเภทกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์**ที่ผู้เป็นเจ้าของใช้ยื่นกับบุคคลภายนอกได้ และความเป็นเจ้าของนี้มีอยู่ตลอดชั่วอายุของผู้เป็นเจ้าของ อีกทั้งยังโอนสิทธิให้กันทางมรดกได้อีกด้วย

(2) “Right-to-Use”

คือ สิทธิใช้สอยหรือสิทธิใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทสถานที่พักตากอากาศ ซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์แต่ประการใด หากแต่เป็นบุคคลสิทธิที่เกิดขึ้นจากสัญญาระหว่างผู้ประกอบการเจ้าของโครงการกับผู้บริโภคผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนเท่านั้น และสิทธิใช้สอยหรือใช้ประโยชน์จะมีระยะเวลาเพียงเท่าที่ระบุไว้ในข้อตกลงตามสัญญาเท่านั้น

(3) “Leasehold Agreement”

คือ สัญญาอนุญาตให้ใช้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ประเภทสถานที่พักตากอากาศตามกำหนดเวลาที่ตกลงกัน ซึ่งผู้ซื้อไม่มีสิทธิแต่เพียงผู้เดียวเหนืออสังหาริมทรัพย์นั้นในการเข้าครอบครองและเข้าใช้สอยหรือทำประโยชน์ในสถานที่พักตากอากาศที่ระบุ โดยไม่มีความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกับ Right-to-use แต่แตกต่างกันตรงที่ระยะเวลาของการใช้สิทธิในแบบสัญญาอนุญาตให้ใช้สิทธินี้มีระยะเวลาสั้นกว่าคล้ายๆ กับการเช่า และเมื่อระยะเวลาตามที่ระบุไว้ในสัญญาสิ้นสุดลง ผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนจะต้องส่งคืนสถานที่พักตากอากาศนั้นให้แก่เจ้าของโครงการ

แต่ในบางประเทศ เช่น สหราชอาณาจักร กฎหมายรับรองและคุ้มครองให้เป็นเพียงแคสิทธิใช้สอยหรือสิทธิใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทสถานที่พักตากอากาศเท่านั้น ซึ่งในเรื่องของสิทธิตามกฎหมายของต่างประเทศนั้นจะได้กล่าวถึงโดยละเอียดในบทที่ 4 และบทที่ 5 ต่อไป

2.2.6 การบริหารกิจการและการจัดการทรัพย์สินในธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน

สำหรับกิจการโรงแรมและรีสอร์ททั่วไปในต่างประเทศ ตามโครงสร้างของการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางอันได้แก่บรรดาส่งอำนาจความสะดวกต่างๆ ในสถานที่พักตากอากาศ เช่น ห้องอาหาร ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส สวนหย่อม ฯลฯ สามารถแบ่งวิธีการบริหารออกได้เป็น 4 วิธี¹² ดังต่อไปนี้

(1) “Equity Club”

หากโครงสร้างของกิจการเป็นประเภท “Equity Club” กล่าวคือ บรรดาสมาชิกผู้ซื้อห้องพักในโครงการเป็นเจ้าของหรือผู้ถือหุ้นในโครงการ ภายหลังจากที่โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและยังอยู่ในช่วงระยะเวลาของการขายห้องพักในโครงการ นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เจ้าของโครงการจะจัดตั้งองค์กรไม่แสวงหาผลกำไรขึ้นเพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง โดยการบริหารจัดการดังกล่าวนี้จะต้องไม่มีผลกระทบต่อการขายห้องพักในโครงการ จนเมื่อดำเนินการขายห้องพักในโครงการได้หมดเรียบร้อยแล้ว เจ้าของโครงการจะทำการโอนทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดคืนให้แก่บรรดาสมาชิกโครงการเพื่อทำการบริหารจัดการกันเอง

(2) “Right-to-Use Club”

หากโครงสร้างของกิจการเป็นประเภท “Right-to-Use” กล่าวคือ บรรดาสมาชิกเป็นเพียงผู้ใช้บริการของโครงการเท่านั้น โดยมีหน้าที่จะต้องชำระค่าสมาชิกแรกเข้า และค่าสมาชิกรายปีเพื่อให้มีสิทธิใช้บริการและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆ นั้นได้ (ลักษณะเทียบเคียงได้กับแนวคิดของการจัดสรรอาคารชุดคอนโดมิเนียม)

(3) “Convertible Club Program”

โครงสร้างของกิจการประเภท “Convertible Club Program” นี้เพื่อการรองรับความเสี่ยงทางด้านการตลาด เนื่องจากนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เจ้าของโครงการไม่อาจแน่ใจได้ว่าการโอนสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางจะสามารถกระทำได้เมื่อใด จึงเลือกใช้วิธีการนี้เพื่อเป็นทางเลือก โดยเริ่มจากการเป็น “Right-to-Use” ก่อน และในทันทีที่มีความแน่นอนในเรื่อง

¹² Mill. Resort: Management and Operation. 2: 226-227.

การโอนสิทธิว่าจะสามารถกระทำได้อีกเมื่อใดแล้ว จึงเปลี่ยนโครงสร้างเป็นแบบ “Equity Club” ในภายหลัง

(4) “Association (Ownership) Membership”

โครงสร้างของกิจการประเภท “Association Membership” คือการที่นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เจ้าของโครงการอาจจะโอนสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางให้กับสมาคมเจ้าของห้องพัก (Homeowners’ association) โดยที่บรรดาสมาชิกเจ้าของห้องพักไม่ต้องจ่ายค่าสมาชิก แต่มีหน้าที่ต้องจ่ายหนี้สินอันเกิดจากทรัพย์สินส่วนกลางนั้น แต่ก็อาจมีการขาย “สมาชิก” ให้กับเจ้าของห้องพักที่ต้องการได้รับการบริการแบบพรีเมียมและสิทธิประโยชน์ที่เหนือกว่าการเป็นเจ้าของห้องพักธรรมดาทั่วไปก็ได้

กล่าวโดยสรุป การบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางของการจัดสรรวันหยุดพักผ่อน ซึ่งก็เหมือนกับโรงแรมและรีสอร์ททั่วไป อาจมีวิธีการบริหารจัดการดังนี้ คือ 1) เจ้าของโครงการบริหารจัดการทรัพย์สินต่างๆ ภายในรีสอร์ทเอง ในลักษณะเป็นสัญญารับจ้างทำของหรือสัญญารับจ้างบริหารกิจการ กับบรรดาสมาชิกเจ้าของวันหยุดพักผ่อนภายในโครงการ หรือ 2) สมาคมเจ้าของวันหยุดพักผ่อน ณ รีสอร์ทนั้นๆ (Timeshare or Vacation Owners’ association) เป็นผู้ดำเนินการว่าจ้างบริษัทมืออาชีพทางด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมและรีสอร์ทจากภายนอกเข้ามาบริหารกิจการและดูแลทรัพย์สินต่างๆ ภายในรีสอร์ท หรือ 3) บรรดาสมาชิกเจ้าของวันหยุดพักผ่อน ณ รีสอร์ทนั้นๆ บริหารจัดการรีสอร์ทกันเอง¹³

2.2.7 เครือข่ายแลกเปลี่ยนการใช้วันหยุดพักผ่อน

นอกเหนือไปจากความร่วมมือกันระหว่างผู้ประกอบการในการสร้างพันธมิตรทางธุรกิจเพื่อให้ลูกค้าหรือสมาชิกสามารถใช้สิทธิข้ามกันได้ระหว่างสถานที่พักตากอากาศในเครือข่ายพันธมิตรในลักษณะต่างตอบแทนกัน (Reciprocity) แล้ว หนึ่งในนโยบายทางการตลาดสำคัญที่ผู้ประกอบการเจ้าของโครงการมักจะต้องนำมาส่งเสริมการขายสถานที่พักตากอากาศของตน เพื่อให้เป็นทางเลือกในการใช้วันหยุดพักผ่อนของกลุ่มลูกค้าผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนก็คือ การ

¹³ Kaufman, and others. Timeshare Management: The Key Issue for Hospitality Managers. : 10.

แลกเปลี่ยนสัปดาห์ ที่ลูกค้าหรือสมาชิกผู้ถือสิทธิในสถานที่พักตากอากาศในโครงการหนึ่งสามารถแลกเปลี่ยนสัปดาห์กับลูกค้าหรือสมาชิกในโครงการอื่น ซึ่งต่างก็อยู่ในระบบของธุรกิจการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนเหมือนกัน

โดยกระบวนการทำงานของระบบนี้เริ่มต้นจากการที่ผู้ประกอบการเจ้าของโครงการหนึ่งจะต้องเข้าร่วมเป็นพันธมิตรทางธุรกิจหรือเรียกว่าเป็น “สมาชิก” กับบริษัทเอกชนที่เป็นผู้ให้บริการด้านการแลกเปลี่ยนสัปดาห์วันหยุดพักผ่อน ซึ่งในปัจจุบันมีบริษัทใหญ่ที่มีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักกันทั่วไปในระดับโลกอยู่ 3 บริษัท ได้แก่

- Resort Condominium International (RCI)
- Interval International (II)
- Dial An Exchange (DAE)

ที่ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางของเครือข่ายการรับแลกเปลี่ยนสัปดาห์วันหยุดพักผ่อนในระดับสากลให้กับบรรดาผู้ซื้อหรือผู้เป็นเจ้าของวันหยุดพักผ่อนทั้งหลายที่อยู่ในระบบเดียวกัน โดย 2 บริษัทแรกเป็นบริษัทที่ถือกำเนิดขึ้นในประเทศสหรัฐอเมริกา และบริษัทสุดท้ายเป็นบริษัทในประเทศออสเตรเลีย และทุกบริษัทต่างก็มีพันธมิตรทางธุรกิจเป็นเจ้าของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่มากมายกระจายอยู่ในหลายประเทศทั่วโลก อาทิเช่น กลุ่มโรงแรมและรีสอร์ทที่มีชื่อเสียงอย่าง Marriott, Hilton, Accor เป็นต้น หรือ แม้แต่คอนโดมิเนียม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และคลับเพื่อการพักผ่อนต่างๆ ซึ่งโดยมากสถานที่พักตากอากาศเหล่านี้มักตั้งอยู่ในแหล่งท่องเที่ยวทั้งภูเขา ชายหาด เกาะ ลานสกี เป็นต้น

ด้วยความที่บริษัทศูนย์กลางเครือข่ายการแลกเปลี่ยนสัปดาห์วันหยุดพักผ่อนนี้เป็นบริษัทใหญ่ มีพันธมิตรทางธุรกิจอยู่เป็นจำนวนมากทั่วโลก (ที่จะต้องผ่านเกณฑ์มาตรฐานของการเข้าเป็นสมาชิกของศูนย์ด้วย) ทำให้บริษัทศูนย์กลางการแลกเปลี่ยนเหล่านี้สามารถเชื่อมโยงโครงการสถานที่พักตากอากาศต่างๆ จากในหลายประเทศเข้าด้วยกัน สร้างความหลากหลายของสถานที่พักและมีกำลังมากเพียงพอที่จะสร้างโครงข่ายเพื่อการสื่อสารติดต่อและแลกเปลี่ยนข้อมูลข่าวสาร ตลอดจนทำหน้าที่ดำเนินการแลกเปลี่ยนสัปดาห์ระหว่างบรรดาบริษัทพันธมิตรทั้งหลายเข้าด้วยกันได้อย่างง่ายดายและสะดวกรวดเร็ว ซึ่งด้วยวิธีการของการแลกเปลี่ยนสัปดาห์วันหยุดพักผ่อนนี้เอง ทำให้ผู้ซื้อหรือผู้เป็นเจ้าของสิทธิในวันหยุดพักผ่อนสามารถที่จะใช้ช่วงระยะเวลาของวันหยุดที่ตนถืออยู่นั้นเมื่อไรและที่ไหนก็ได้ โดยไม่ถูกจำกัดการใช้สิทธิอยู่แต่เฉพาะช่วงระยะเวลา

หรือสัปดาห์ที่ถูกระบุไว้ในสัญญาเท่านั้น และไม่ต้องถูกจำกัดการใช้ให้อยู่เฉพาะแค่ในสถานที่พัก ตากอากาศที่ตนซื้อไว้หรือเป็นสมาชิกอยู่ที่เรียกว่า Home Resort เท่านั้นอีกด้วย จึงเท่ากับว่าผู้ซื้อ วันหยุดพักผ่อนจะมีความยืดหยุ่นในการใช้สิทธิได้เพิ่มมากขึ้นนั่นเอง

ส่วนวิธีการแลกเปลี่ยนสัปดาห์ของผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนเริ่มต้นจากการที่ลูกค้า หรือสมาชิกผู้เป็นเจ้าของสัปดาห์จะต้องสมัครเข้าเป็นสมาชิกของบริษัทผู้ให้บริการแลกเปลี่ยนนี้ บริษัทใดบริษัทหนึ่งก่อน แล้วจากนั้นจึงนำสัปดาห์หรือช่วงระยะเวลาที่ตนถือสิทธิอยู่ที่เรียกว่า “Interval” หรือ “Week” แล้วแต่ชื่อที่ใครจะใช้เรียกกันนั้น เข้าไปฝากไว้ในระบบที่เรียกว่า SPACEBANK® ซึ่งเป็นการดำเนินการในระบบออนไลน์ (On-line) อันมีลักษณะเป็นระบบกลุ่ม สิ้นค้ากองกลาง (Pool System) เพื่อการแลกเปลี่ยนและใช้สอยร่วมกัน หลังจากนั้นเมื่อลูกค้าหรือ สมาชิกโครงการมีความต้องการใช้สิทธิของตน ณ สถานที่ไหนและในช่วงระยะเวลาใดแล้ว ก็ จะต้องเข้าไปทำการจองสิทธิล่วงหน้าจากในสต็อกของกลุ่มสินค้ากองกลางนี้ หากห้องพักใน สถานที่และในช่วงระยะเวลาที่จองนั้นว่างอยู่ ลูกค้าหรือสมาชิกผู้เป็นเจ้าของสัปดาห์ก็สามารถใช้ สิทธินั้นได้ตามความต้องการ ด้วยการดำเนินการถอนสัปดาห์หรือช่วงระยะเวลาที่ตนได้ฝากเอาไว้ ก่อนหน้านี้แล้วนั้นออกจากสต็อกของกลุ่มสินค้ากองกลาง ซึ่งการดำเนินการทุกขั้นตอนที่กล่าวมา ทั้งหมดนี้ ผู้เป็นเจ้าของสัปดาห์วันหยุดพักผ่อนจะต้องเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมการให้บริการ เพื่อดำเนินการตามขั้นตอนทั้งหมดให้แก่บริษัทศูนย์กลางการแลกเปลี่ยน เป็นจำนวนเงินต่างหาก จากราคาซื้อของผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนกับโครงการ Home Resort ¹⁴

ส่วนการใช้สิทธิวันหยุดพักผ่อนในระบบของการสะสมคะแนนนั้น หลักการง่ายๆ ก็คือเป็นการสะสมคะแนนและใช้คะแนนที่สะสมมาทั้งหมดนั้นเพื่อแลกกับสิทธิในการเข้าพักใน สถานที่พักตากอากาศแห่งใดแห่งหนึ่ง โดยการดำเนินการก็เป็นวิธีการแบบเดียวกันกับการเป็น เจ้าของระยะเวลา กล่าวคือ ผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนจะต้องเริ่มสมัครเข้าเป็นสมาชิกกับบริษัทผู้ ให้บริการการแลกเปลี่ยน จากนั้นจึงนำคะแนนที่สะสมไว้ที่เรียกกันว่า “Points” เข้าไปฝากไว้ใน SPACEBANK® โดยระบบออนไลน์ และเมื่อต้องการจะใช้วันหยุดพักผ่อน ก็ให้ดำเนินการหักทอน คะแนนสะสมออกจากสต็อกของกลุ่มสินค้ากองกลางด้วยวิธีการอย่างเดียวกัน และแน่นอนว่าผู้

¹⁴ Resort Condominium International [RCI]. (2010). RCI Weeks Disclosure Guide [Online]. Available from http://www.rci.com/docs/KnowledgeBase/Documents/en_US/DisclosureGuideWeeks.pdf [2010, September 27]

เป็นเจ้าของวันหยุดพักผ่อนจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มขึ้นต่างหากจากการซื้อวันหยุดพักผ่อนด้วยอีกเช่นเดียวกัน¹⁵

ด้วยลักษณะเช่นนี้ สัญญาการให้บริการระหว่างผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนกับบริษัท ให้บริการแลกเปลี่ยนสัปดาห์จึงถือว่าเป็นอีกหนึ่งสัญญาแยกต่างหากจากสัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อนที่ทำขึ้นระหว่างเจ้าของโครงการจัดสรรกับผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนนั่นเอง

2.2.8 ตลาดซื้อขายเปลี่ยนมือสิทธิความเป็นเจ้าของวันหยุดพักผ่อน

เมื่อผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนในโครงการต่างๆ มีความต้องการจะขายสิทธิการใช้วันหยุดพักผ่อนต่อไปให้แก่บุคคลอื่น ก็สามารถทำได้ โดยอาจทำการขายผ่านทางเจ้าของโครงการเอง ขายผ่านนายหน้า หรือขายผ่านเว็บไซต์ ซึ่งการซื้อขายในตลาดแบบนี้เปรียบเสมือนเป็นการซื้อขายในตลาดรองหรือตลาดมือสองที่มีขึ้นเพื่อรองรับความต้องการซื้อขายแลกเปลี่ยนวันหยุดพักผ่อน แต่อย่างไรก็ตาม ตลาดนี้เป็นเพียงแค่ตลาดทางเลือกของผู้ต้องการจะซื้อมากกว่า ผู้ต้องการจะขาย เนื่องจากราคาที่ซื้อขายกันในตลาดนี้นั้นมีมูลค่าสินทรัพย์ที่ต่ำกว่าราคาที่ซื้อขายในตลาดแรกอยู่มาก โดยราคาเฉลี่ยจะอยู่ที่ประมาณ 50% ของราคาต้นทุนที่ซื้อมา ส่วนสาเหตุที่ทำให้ราคาของวันหยุดพักผ่อนลดต่ำลงมากในตลาดรองซื้อขายมือสองนี้ ก็เนื่องจากปัจจัยทางด้านสภาพคล่องของตัวผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนเองที่ไม่มีสภาพคล่องง่ายเหมือนอสังหาริมทรัพย์ (Real property) ประเภทอื่นๆ เพราะวัตถุประสงค์แท้จริงของผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนนั้นไม่ใช่เป็นการลงทุนไว้เพื่อเก็งกำไรจากตัวสินทรัพย์ หากแต่เป็นการลงทุนซื้อสถานที่พักไว้ล่วงหน้าเพื่อการพักผ่อนในอนาคต เนื่องจากมูลค่าการลงทุน ณ ปัจจุบันเมื่อคำนวณโดยรวมแล้ว จะถูกกว่ามูลค่าของการซื้อหรือเช่าห้องพักรับรองเป็นครั้งคราวต่อไปในอนาคต

นอกจากนี้ การซื้อขายเปลี่ยนมือวันหยุดพักผ่อนในตลาดรองหรือตลาดมือสองก็อาจจะกลายเป็นเรื่องยุ่งยากซับซ้อนได้ในบางประเทศ โดยเฉพาะในประเทศที่ไม่มีกฎหมายให้การรับรองและคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนไว้ เนื่องจากการซื้อขายเปลี่ยนมือวันหยุดพักผ่อนในตลาดรองหรือตลาดมือสอง จำเป็นต้องขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของการใช้สิทธิต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อนซึ่งเป็นสัญญาหลักสัญญาแรก อันจะส่งผลกระทบต่อเรื่องในทางกฎหมาย

¹⁵ RCI. (2010). RCI Points Disclosure Guide [Online]. Available from http://www.rci.com/docs/KnowledgeBase/Documents/en_US/DisclosureGuidePoints.pdf [2010, September 27]

กับประเด็นปัญหาว่ากฎหมายจะสามารถให้การรับรองคุ้มครองผู้ซื้อรายต่อมาให้การบังคับตามสิทธิสามารถเป็นไปตามข้อตกลงได้หรือไม่และได้มากน้อยเพียงใด ตัวอย่างเช่น หากกรณีเป็นการซื้อขายสิทธิประเภทที่มี “เอกสารสิทธิ” แสดงความเป็นเจ้าของไว้อย่างชัดเจน การซื้อขายแลกเปลี่ยนย่อมกระทำได้อย่างง่ายดาย เนื่องจากเอกสารสิทธิสามารถเป็นหลักประกันรับรองและแสดงแสดงความเป็นเจ้าของได้เป็นอย่างดี แต่หากเป็นกรณีการซื้อขายสิทธิประเภทสิทธิใช้สอย สิทธิใช้ประโยชน์ หรือสัญญาอนุญาตให้ใช้สิทธิแล้ว การซื้อขายแลกเปลี่ยนเพื่อวัตถุประสงค์เป็น “การโอนกรรมสิทธิ” ย่อมไม่อาจกระทำได้ เนื่องจากไม่มีความเป็นเจ้าของแสดงปรากฏให้กับบุคคลภายนอกเห็นอย่างชัดเจน เพราะเป็นเพียงแค่สิทธิที่จะเข้าครอบครองหรือเข้าใช้ประโยชน์ต่อจากผู้เป็นเจ้าของโครงการตามกฎหมายและตามข้อตกลงในสัญญาเท่านั้น ส่วนประเด็นเรื่องการโอนสิทธิดังกล่าวต่อไปให้แก่บุคคลที่สามให้เข้าครอบครองหรือเข้าใช้ประโยชน์แทนตนว่าจะสามารถกระทำได้หรือไม่นั้น ก็ต้องขึ้นอยู่กับข้อตกลงในสัญญาด้วยอีกเช่นกันว่าเจ้าของโครงการยินยอมให้ผู้ซื้อกระทำเช่นนั้นได้หรือไม่ด้วย ต่างกับกรณีของการมีเอกสารสิทธิ ที่ผู้ซื้อสิทธิที่จะโอนการใช้สิทธิของตนให้แก่บุคคลภายนอกได้สะดวกและง่ายดายกว่า เว้นแต่จะมีการทำข้อตกลงห้ามมิให้โอนสิทธินั้นแก่บุคคลอื่นปรากฏอยู่ในสัญญา

และด้วยเหตุจากข้อจำกัดการซื้อขายเปลี่ยนมือวันหยุดพักผ่อนในตลาดรองในเรื่องที่เกี่ยวกับสิทธิประโยชน์การใช้สอยดังกล่าว ยังส่งผลไปถึงการดำเนินการขายผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนในตลาดแรกทำให้ไม่สามารถกระทำได้อย่างเกิดประสิทธิผล ทั้งนี้เนื่องจาก โดยรูปแบบและวิธีการขายผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อน ทันทีที่ตัวแทนขายได้แนะนำและอธิบายให้กลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เข้าฟังการสัมมนาเพื่อเสนอขายผลิตภัณฑ์ไทม์แชร์ได้ทราบถึงข้อจำกัดของการโอนสิทธิแล้ว แน่ใจว่ากลุ่มลูกค้าเป้าหมายจะลดความสนใจที่จะซื้อวันหยุดพักผ่อนลงในทันที และด้วยเหตุนี้เอง จึงเป็นหนึ่งในหลายๆ สาเหตุที่ทำให้บรรดาเจ้าของโครงการรีสอร์ทส่วนมากมักจะหลีกเลี่ยงไม่อธิบายข้อมูลบางอย่างที่ลูกค้าสมควรจะได้รับทราบ ทำให้ผู้ซื้อได้รับข้อมูลเพื่อการตัดสินใจที่ไม่ถูกต้องครบถ้วน อันก่อให้เกิดปัญหาต่างๆ ตามมามากมายทั้งต่อบรรดาผู้ซื้อและผู้ขายไทม์แชร์ ตลอดจนส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงของธุรกิจไทม์แชร์ดังที่เป็นมาในอดีตนั่นเอง

2.3 ลักษณะเฉพาะของธุรกิจประเภทคลับหรือสโมสรส่วนตัว

คลับหรือสโมสรส่วนตัวหมายถึงสถานที่ที่กลุ่มคนมาชุมนุมรวมกันทางสังคม ในประเทศสหรัฐอเมริกา ได้มีผู้ให้นิยามของคำว่า “สโมสรส่วนตัว” ปรากฏอยู่ในหนังสือหลายเล่ม อาทิเช่น

“Private clubs are where members gather for social, recreational, professional, or fractional reasons.”¹⁶

(สโมสรส่วนตัว คือ ที่ซึ่งสมาชิกรวมตัวกันเพื่อเหตุผลทางสังคม เพื่อความบันเทิง เพื่อการวิชาชีพ หรือเหตุผลเล็กน้อยอื่นๆ)

“A private club is a place where people with a common bond of some type – similar interests, experiences, backgrounds, professions, and so on – can congregate for social and recreational purposes.”¹⁷

(สโมสรส่วนตัว คือ สถานที่ซึ่งประชาชนที่เกี่ยวข้องกันด้วยบางสิ่งบางอย่าง เช่น มีความสนใจในสิ่งเดียวกัน ประสบการณ์ ภูมิหลัง อาชีพ และอื่นๆ ที่เหมือนกัน สามารถมาชุมนุมรวมตัวกันเพื่อวัตถุประสงค์ทางสังคมและความบันเทิงเพื่อการพักผ่อน)

ดังนั้น คลับหรือสโมสรส่วนตัวจึงเป็นกิจการที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการแก่กลุ่มบุคคลที่ต้องการมารวมตัวกันเพื่อประโยชน์ในทางสังคมและการพักผ่อนหย่อนใจ

ความเป็นมาของคลับหรือสโมสรส่วนตัว (Private club) นั้น ได้ถือกำเนิดขึ้นมา นานหลายศตวรรษแล้วโดยเริ่มต้นขึ้นในประเทศอังกฤษและดินแดนแถบสกอตแลนด์ เป็นสถานที่รวมตัวกันเพื่อพบปะสังสรรค์ระหว่างกลุ่มเพื่อน กลุ่มครอบครัวที่อยู่ในสังคมเดียวกัน หรือกลุ่มผู้ประกอบการอาชีพเดียวกัน หรือกลุ่มคนที่มีความสนใจในกิจกรรมประเภทเดียวกัน โดยสโมสรส่วนตัวนี้มีสิ่งอำนวยความสะดวกสบายครบครัน และทำหน้าที่เปรียบเสมือนเป็นบ้านหลังที่สองในการใช้ชีวิตและการพบปะสังสรรค์ที่เป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจ การงาน การอาชีพมากกว่าเพื่อความพักผ่อนที่เป็นส่วนตัวแบบที่เกิดขึ้นในบ้าน

¹⁶ John R. Walker. (2008). Exploring the hospitality industry. USA : Pearson Education Inc. : 314.

¹⁷ Joe Perdue [for the Club Managers Association of America]. (2007). Contemporary Club

สำหรับในประเทศสหรัฐอเมริกาเริ่มต้นเมื่อประมาณศตวรรษที่ 19 โดยเกิดจากการที่บุคคลกลุ่มหนึ่งรวมตัวกันขึ้นเพื่อซื้อที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างและดำเนินการเพื่อใช้สถานที่นั้นให้เป็นสถานที่สำหรับการพบปะสังสรรค์ระหว่างกัน จวบจนกระทั่งในปัจจุบัน รูปแบบของคลับหรือสโมสรส่วนตัวจะถูกสร้างขึ้นโดยนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นช่องทางเลือกในการขายบ้านจัดสรรที่มีลักษณะเป็นบ้านที่ใช้เพื่อการพักผ่อน เนื่องจากสโมสรส่วนตัวและสนามกอล์ฟจะถูกรวมไว้กับโปรแกรมการขายโดยถือเป็นส่วนหนึ่งของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ผู้ซื้อบ้านจัดสรรภายในบริเวณโดยรอบพื้นที่ดินของโครงการจะเข้าเป็นสมาชิกของสโมสรส่วนตัวที่ถูกจัดตั้งขึ้นนี้โดยอัตโนมัติ

คลับหรือสโมสรส่วนตัว โดยทั่วไปแบ่งออกได้เป็น 3 ประเภท¹⁸ คือ

- Country Clubs ประกอบด้วยคลับเฮาส์และสนามกอล์ฟ หรืออาจจะมีส่วนกีฬาประเภทอื่นๆ อีกด้วยก็ได้ นอกจากนี้ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อการพักผ่อนและสุขภาพ เช่น ศูนย์ออกกำลังกาย (Fitness center) สปา เกมสัรม เป็นต้น
- City Clubs ประกอบด้วยบริการด้านอาหารและเครื่องดื่มซึ่งมีทั้งห้องอาหาร บาร์ ห้องสมุด ห้องประชุม สถานที่ออกกำลังกายในร่ม หรือแม้แต่ห้องพักรีสอร์ท เป็นต้น
- คลับประเภทอื่น เช่น สโมสรเทนนิส ยอร์ชคลับ สโมสรทหาร สโมสรนักกีฬา สโมสรมหาวิทยาลัย (ซึ่งกิจกรรมของสโมสรจะแตกต่างกับสโมสรมหาวิทยาลัยในประเทศไทย เช่น มีการพบปะสังสรรค์ในงานเลี้ยงทุกเย็นวันศุกร์) เป็นต้น

เนื่องจากสโมสรส่วนตัวเหล่านี้ เป็นการให้บริการเฉพาะสมาชิก มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างความสัมพันธ์ทางสังคมหรือธุรกิจในกลุ่มบุคคลกลุ่มเดียวกัน การเข้าเป็นสมาชิกในสโมสรส่วนตัวเหล่านี้ บางกรณีอาจมีเกณฑ์การคัดเลือกบุคคลที่จะเข้าร่วมเป็นสมาชิกในสโมสรว่าจะต้องมีคุณสมบัติตรงตามข้อกำหนดที่วางไว้อีกด้วย ดังนั้น การบริหารจัดการสโมสรจึงมีความสำคัญเป็นอย่างยิ่งต่อบรรดาสมาชิกผู้ใช้บริการ เพราะฉะนั้นโครงสร้างของคลับหรือสโมสรส่วนตัวบางประเภทจึงต้องมีสมาชิกเข้าไปมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการ เมื่อจำแนกโครงสร้างตามลักษณะความเป็นเจ้าของ โดยทั่วไปจะแบ่งสโมสรส่วนตัวออกเป็น 2 ประเภทคือ

¹⁸ Perdue. Contemporary Club Management. 2 : 4-10.

- Equity Clubs สมาชิกเป็นเจ้าของสโมสรในลักษณะผู้ถือหุ้นและการบริหารจัดการสโมสรกระทำโดยคณะกรรมการซึ่งถูกคัดเลือกมาจากบรรดาสมาชิกนั่นเอง
- Non-equity Clubs การบริหารจัดการทรัพย์สินต่างๆ ของสโมสรกระทำโดยบุคคลหรือองค์กรอื่นที่ไม่ใช่เหล่าบรรดาสมาชิกของสโมสร ส่วนมากมักจะเป็นบริษัทบริหารจัดการสโมสรมืออาชีพหรือนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เจ้าของโครงการเอง โดยสมาชิกเป็นเพียงผู้ใช้บริการเท่านั้น

สำหรับบริการต่างๆ ในคลับหรือสโมสรส่วนตัว อาจประกอบไปด้วย

- บริการด้านสถานที่เพื่อการประชุมหรือพบปะสังสรรค์
- บริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม
- บริการด้านสันทนาการต่างๆ
 - กิจกรรมด้านการกีฬา
 - กิจกรรมเพื่อสุขภาพ
 - กิจกรรมเพื่อความบันเทิงและการพักผ่อนหย่อนใจอื่นๆ เช่น โรงภาพยนตร์

และสิ่งสำคัญที่สุดที่ทำให้สโมสรมีความพิเศษแตกต่างออกไปก็คือบุคลากรที่ให้บริการสมาชิกในสโมสรส่วนตัวนี้จะได้รับการอบรมทักษะการให้บริการต่างๆ มาเป็นพิเศษ โดยเฉพาะ ให้เหมาะสมกับวัตถุประสงค์การให้บริการในแต่ละสโมสร ทั้งนี้เพื่อให้สมาชิกได้รับการบริการตรงตามความต้องการของสมาชิกซึ่งเป็นบุคคลในกลุ่มสังคมเดียวกันให้มากที่สุด ตัวอย่างของคลับหรือสโมสรส่วนตัวที่มีชื่อเสียงเป็นที่รู้จัก อาทิเช่น สโมสรสนามกอล์ฟเซนต์แอนดรูวส์ในสกอตแลนด์ คลับเมด คลับ21 เป็นต้น

ดังนั้น เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบนิยามความหมายและวัตถุประสงค์ของ “คลับสมาชิก” ระหว่างคลับสมาชิกในความหมายของธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน กับ คลับสมาชิกในความหมายของสโมสรส่วนตัวแล้ว จะเห็นได้ว่ามีความแตกต่างกันอยู่หลายประการโดยเฉพาะวัตถุประสงค์ของกิจการและรูปแบบการให้บริการ เนื่องด้วย**คลับสมาชิกในธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนั้นเป็นเพียงชื่อหนึ่งที่ใช้เรียกผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อน** อันเป็นการแสดงออกให้บรรดาสมาชิกผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนเห็นว่าตนได้รับสิทธิประโยชน์เหนือกว่าบุคคลภายนอกทั่วไปที่

มิได้เป็นสมาชิก ทั้งนี้เพราะพื้นฐานของการให้บริการในธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนั้นก็คือธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ทนั่นเอง และด้วยเหตุที่โรงแรมและรีสอร์ทเป็นสถานที่ที่เปิดให้บริการสาธารณะแก่บุคคลทั่วไปที่ต้องการเข้ามาใช้ที่พักและบริการ ดังนั้น การที่จะแยกความพิเศษระหว่างสมาชิกของโรงแรมและรีสอร์ทผู้ใช้บริการเป็นประจำกับลูกค้าทั่วไปที่เข้ามาใช้บริการเป็นครั้งคราวนั้นจึงต้องมีเครื่องมือและวิธีการแบ่งกลุ่มลูกค้าโดยการตั้ง “คลับสมาชิก” ขึ้นมานั่นเอง ซึ่งวิธีการเดียวกันนี้ก็ได้นำมาใช้กับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนด้วย **แต่สำหรับคลับหรือสโมสรส่วนตัวนั้น คำว่า “คลับสมาชิก” นั้นเป็นความหมายโดยตรงตามวัตถุประสงค์และที่มาของการเกิดของธุรกิจประเภทคลับหรือสโมสรส่วนตัวเลยทีเดียว** เพราะคลับในสโมสรส่วนตัวนั้นคือการรวมตัวกันของกลุ่มหรือคณะบุคคลเพื่อใช้ประโยชน์ในสถานที่ใดสถานที่หนึ่งเพื่อการพักผ่อนและดำเนินกิจกรรมร่วมกัน ดังนั้น ธุรกิจคลับหรือสโมสรส่วนตัวจึงไม่ได้เป็นเพียงแค่สถานที่พักและให้บริการดังเช่นธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ทหรือธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนเท่านั้น แต่นอกเหนือจากนั้นยังเป็นสถานที่รวมตัวกันเพื่อการสังสรรค์สำหรับบุคคลเฉพาะกลุ่มอีกด้วย เพราะฉะนั้นกิจกรรมและการบริการต่างๆ ในสโมสรส่วนตัวจึงมีความหลากหลายมากกว่าโรงแรมและรีสอร์ททั่วไป และสถานที่พักก็อาจเป็นเพียงแค่กิจการหนึ่งในบรรดาหลายๆ กิจการที่ดำเนินการอยู่ในคลับหรือสโมสรส่วนตัวด้วย

2.4 ความเหมือนและความแตกต่างระหว่างธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนกับธุรกิจประเภทอื่นๆ

2.4.1 ความเหมือนและความแตกต่างระหว่างการจัดสรรวันหยุดพักผ่อน กับโรงแรมหรือรีสอร์ททั่วไป

เมื่อมองจากรูปแบบการให้บริการหรือภาพลักษณ์ภายนอกโดยทั่วไปแล้ว โรงแรมและรีสอร์ทกับการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนั้นแทบไม่มีข้อใดแตกต่างกันเลย เพราะจัดว่าเป็นธุรกิจประเภทหนึ่งในกลุ่มของโรงแรมและรีสอร์ทเหมือนกัน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการแก่ลูกค้า (ซึ่งหากเป็นลูกค้าการจัดสรรวันหยุดพักผ่อน มักจะถูกเรียกว่า “สมาชิก”) ในด้านห้องพักพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันอย่างที่สามารถกล่าวได้ว่าสะดวกสบายเสมือนพักอาศัยอยู่ที่บ้านของตนเอง หรือที่เรียกว่าเป็นบ้านหลังที่สองสำหรับการพักผ่อนนั่นเอง สำหรับประเภทของการให้บริการ เช่น ห้องพัก ห้องอาหาร กิจกรรมสันทนาการ ก็เป็นรูปแบบเดียวกัน

โรงแรมและรีสอร์ทที่มีการแบ่งระดับด้วยสัญลักษณ์ “ดาว” ซึ่งมีตั้งแต่หนึ่งดาวไปจนถึงห้าดาว¹⁹ แต่สำหรับการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนเมื่อเปรียบเทียบกับโรงแรมและรีสอร์ทแล้ว จะถูกจัดว่าอยู่ในกลุ่มเดียวกับโรงแรมระดับห้าดาว ส่วนการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนเองก็มีการแบ่งระดับเป็นแบบไทม์แชร์ธรรมชาติทั่วไป กับ ไทม์แชร์พลัส ที่มักเรียกชื่อรวมๆ ลงท้ายด้วยคำว่า “คลับ” ซึ่งก็เป็นเพียงวิธีการแบ่งประเภทผลิตภัณฑ์และใช้ชื่อเรียกที่แตกต่างกันไปเพื่อให้เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าที่มีอยู่หลากหลายนั่นเอง

สำหรับความแตกต่างระหว่างโรงแรมและรีสอร์ทกับการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนที่เห็นได้ชัดเจนที่สุดก็คือ **ประเภทของนิติกรรม** ว่าจะเป็นการเช่าห้องพักพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก หรือ เป็นจะการซื้อขายกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของโรงแรมและรีสอร์ท เพราะหากเป็นกิจการเพื่อการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนแล้ว เจ้าของโครงการจะนำเสนอแนวคิดความเป็นเจ้าของหรือการมีส่วนร่วมเป็นเจ้าของในอสังหาริมทรัพย์ (กรรมสิทธิ์ร่วม) ให้กับผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อน ซึ่งก็คือนิติกรรมการซื้อขายและการโอนกรรมสิทธิ์นั่นเอง เช่นนี้ ก็เท่ากับว่าโดยหลักการเบื้องต้นแล้วการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนั้นแตกต่างจากโรงแรมและรีสอร์ททั้งในเรื่องของ **“ประเภทของสิทธิ”** และ **“ประเภทของสัญญา”**

2.4.2 ความเหมือนและความแตกต่างระหว่างธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน กับ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

ความแตกต่างที่ชัดเจนที่สุดระหว่างการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนกับเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ นอกเหนือไปจากความแตกต่างในเรื่องของการถือสิทธิและความเป็นเจ้าของ ว่าเป็นกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการใช้ประโยชน์ในพื้นที่โครงการของการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนเสมือนอย่างผู้เป็นเจ้าของ หรือ เป็นเพียงการเช่าห้องพักพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกในรูปแบบของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เสมือนอย่างผู้พักอาศัยแล้ว ในเรื่องของ “ระยะเวลา” ก็ดูจะเป็นความแตกต่างที่ชัดเจนด้วยเช่นกัน เพราะการเช่าอพาร์ทเมนต์นั้น มุ่งเน้นรูปแบบหน่วยการเช่าเป็นยูนิตและคิดคำนวณค่าเช่าเป็นรายเดือน มีทั้งสัญญาเช่าระยะสั้น 3 เดือน 6 เดือน ไปจนถึงระยะยาว 1 ปี 2 ปี หรือมากกว่านั้น ในขณะที่การจัดสรรวันหยุดพักผ่อน แบ่งช่วงระยะเวลาของการจัดสรรโดยใช้

¹⁹ ข้อมูลจากตารางการวัดระดับการบริการแสดงเกณฑ์มาตรฐานโรงแรมและรีสอร์ทของสมาคมโรงแรมไทย http://www.thaihotels.org/tha/tha_hotel_rating.php [2012, April 30]

“รายสัปดาห์” เป็นหลัก และช่วงเวลาการใช้สิทธินี้ก็ต้องเป็นไปอย่างสม่ำเสมอในแต่ละปี ติดต่อกัน เป็นระยะเวลาหลายปี หรืออาจไม่ติดต่อกันทุกปีก็ได้ แต่อย่างน้อยต้องมีระยะเวลาของสัญญา ตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป อีกประการหนึ่งผู้เช่าอพาร์ทเมนต์มักจะมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นสถานที่พักอาศัยชั่วคราว ไม่ได้ต้องการที่พักอาศัยในลักษณะเปรียบเสมือนบ้านตนเอง ในขณะที่การจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนั้น ผู้ซื้อต้องการความเป็นส่วนตัวและสิ่งอำนวยความสะดวกเปรียบเสมือนที่พักอาศัยในบ้านของตนเอง

ส่วนทำเลที่ตั้งนั้นก็แตกต่างกัน กล่าวคือ โรงแรมและรีสอร์ท หรือการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนมักตั้งอยู่ตามแหล่งท่องเที่ยวที่น่าสนใจ โดยเฉพาะสถานที่ที่ยังมีความเป็นธรรมชาติอยู่มาก เช่น ชายหาด เป็นต้น ในขณะที่อพาร์ทเมนต์นั้นสามารถมีทำเลที่ตั้งได้ทุกที่ (ขึ้นอยู่กับระบบการจัดการพื้นที่ [Zoning] ของแต่ละประเทศ) และโดยมากมักจะตั้งอยู่ในเมือง หรือที่ชุมนุมชน เช่น ย่านธุรกิจใจกลางเมือง เป็นต้น

ความเหมือนกันเพียงประการเดียวก็คือ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์มีการให้บริการใน ส่วนของสถานที่พักแบบเดียวกับการให้บริการในโรงแรมและรีสอร์ท และการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนั่นเอง

2.4.3 ความเหมือนและความแตกต่างระหว่างธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน กับ อาคารชุดคอนโดมิเนียม

การจัดสรรวันหยุดพักผ่อนกับอาคารชุดคอนโดมิเนียม นั้น ถือได้ว่ามีแนวคิดในเรื่องการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบเดียวกัน เนื่องจากพื้นที่โครงการจะถูกแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ **พื้นที่ส่วนบุคคล** และ **พื้นที่ส่วนกลาง** โดยที่พื้นที่ส่วนบุคคลคือพื้นที่ส่วนที่ถูกจัดสรรแบ่งขายให้กับผู้ซื้อ โดยผู้ซื้อมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครอง หรือสิทธิใช้สอยใช้ประโยชน์เหนือพื้นที่นั้นๆ อย่างแท้จริง ส่วนพื้นที่ส่วนกลางเป็นพื้นที่ที่ใช้ร่วมกันทั้งหมดของผู้อาศัยร่วมกันในโครงการนั้นๆ อันเป็นกรรมสิทธิ์รวม

สำหรับการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางนั้น อาจเป็นไปได้ในหลายรูปแบบ เช่น เจ้าของโครงการบริหารจัดการเอง หรือตั้งคณะกรรมการบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง โดยคัดเลือกมาจากตัวแทนของผู้พักอาศัยในโครงการทั้งหมดด้วยวิธีการลงคะแนนเสียง หรืออาจเป็นการว่าจ้างบริษัทมืออาชีพให้เข้ามาทำหน้าที่ดูแลและบริหารจัดการก็ได้ ซึ่งการจัดสรรวันหยุดพักผ่อน

แม้รูปแบบการให้บริการจะถือเป็นประเภทหนึ่งของโรงแรมและรีสอร์ท แต่ด้านการบริหารจัดการ อสังหาริมทรัพย์กลับเป็นแบบเดียวกับอาคารชุดคอนโดมิเนียม

ส่วนความแตกต่างระหว่างการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนกับอาคารชุดคอนโดมิเนียม นั้นก็อยู่ที่สิ่งอำนวยความสะดวกและการให้บริการ ที่อาคารชุดคอนโดมิเนียมทั่วไปไม่สามารถจัดให้มีได้มากเทียบเท่ากับบริการในโรงแรมและรีสอร์ท แต่อย่างไรก็ตาม ในต่างประเทศจะมี อสังหาริมทรัพย์ที่เรียกว่า “Condo-Hotel” ซึ่งเป็นการผนวกแนวคิดของอสังหาริมทรัพย์ประเภท คอนโดมิเนียม กับ แนวคิดของการให้บริการแบบโรงแรมเข้ามาเสริมไว้ด้วยกัน เช่นนี้ ก็อาจจะทำให้การจัดสรรวันหยุดพักผ่อนแทบจะไม่แตกต่างอะไรกับคอนโดเทลเลย ข้อแตกต่างเพียงประการ เดียวก็คือ หน่วยการขาย ระหว่าง “ยูนิต” กับ “ช่วงระยะเวลา” เท่านั้น ทั้งนี้ องค์ประกอบสำคัญที่ทำให้ความเป็นธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนเด่นชัดขึ้นในอาคารชุดคอนโดมิเนียมก็คือ เพิ่มเติมใน ส่วนของการให้บริการแบบเดียวกับโรงแรมและรีสอร์ทนั่นเอง

2.4.4 ความเหมือนและความแตกต่างระหว่างธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน กับ คลับหรือสโมสรส่วนตัว

หากมองจากรูปแบบการให้บริการเพียงผิวเผินแล้ว ดูเหมือนว่าบรรดาส่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ในโรงแรมและรีสอร์ท ไม่ว่าจะเป็นการให้บริการในด้านอาหารและเครื่องดื่ม กิจกรรมเพื่อการพักผ่อน กิจกรรมทางด้านการศึกษาและสันทนาการต่างๆ หรือการบริการด้าน ห้องพัก คือสิ่งเดียวกันกับการจัดสรรวันหยุดพักผ่อน หรือแม้แต่การเรียกผู้ซื้อว่า “สมาชิก” เหมือนกัน ค่าใช้จ่ายหลักถูกแบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือ ค่าสมาชิกแรกเข้าและค่าใช้จ่ายรายปี เหมือนๆ กัน แต่หากพิจารณาให้ละเอียดจะพบว่าทั้งการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนกับคลับหรือสโมสร ส่วนตัวนั้นมีความแตกต่างกัน เพราะธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนคือสถานที่พักตากอากาศ เป็นกิจการในประเภทเดียวกับโรงแรมและรีสอร์ท แม้ว่าจะมีคลับวันหยุดพักผ่อน (Vacation clubs) เข้ามาเกี่ยวข้อง แต่ก็เกินไปเพื่อให้สิทธิประโยชน์พิเศษและให้สมาชิกรู้สึกถึงความแตกต่างพิเศษ เหนือกว่าบุคคลภายนอกผู้ใช้บริการทั่วไป

แต่สำหรับคลับหรือสโมสรส่วนตัว (Private club) เป็นสถานที่สำหรับเพื่อรองรับ กิจกรรมที่มีวัตถุประสงค์ในทางสังคม โดยเฉพาะเมื่อพิจารณาในส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวก ในด้านบริการต่างๆ กิจการที่เป็นหัวใจของธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนคือห้องพัก รายได้หลักคือ

รายได้จากห้องพัก (เช่นเดียวกับโรงแรม) แต่คลับหรือสโมสรส่วนตัว หัวใจของกิจการอยู่ที่ตัวคลับ เฮาส์และกิจกรรมต่างๆ รายได้หลักมาจากค่าบริการต่างๆ ที่เกิดจากคลับเฮาส์ ส่วนบริการด้านห้องพักไม่ใช่หัวใจของกิจการ แต่ก็อาจเป็นส่วนประกอบหนึ่งของสโมสรได้ดังเช่นใน City Clubs ที่มีห้องพักไว้ให้สมาชิกหรือแขกของสมาชิกใช้พักค้างคืนได้ด้วย

นอกจากนี้ คลับหรือสโมสรส่วนตัวโดยหลักการแล้วจะไม่เปิดให้บริการกับบุคคลทั่วไป แต่จะให้บริการเฉพาะกับสมาชิกและแขกของสมาชิกเท่านั้น เพราะฉะนั้นบุคคลภายนอกที่ไม่ใช่สมาชิกจะไม่สามารถเข้าไปใช้บริการภายในสโมสรส่วนตัวได้ ยกเว้นในบางกรณีที่สโมสรบางสโมสรจะเปิดให้บริการแก่บุคคลภายนอกให้เข้าไปใช้บริการได้ในช่วงเวลาที่ไม่ใช่สมาชิกใช้บริการเท่านั้น เช่น สนามกอล์ฟ เป็นต้น²⁰

หากพิจารณาในด้านของการมีส่วนร่วมทางด้านการบริหารจัดการกิจการแล้ว สมาชิกในคลับหรือสโมสรจะมีส่วนร่วมมากกว่าโดยถือว่ามีสถานะเท่ากับเป็น **ผู้ถือหุ้น** เป็นเจ้าของกิจการในสโมสรประเภท Equity Clubs หรือแม้ว่าจะเป็นสโมสรประเภท Non-equity Clubs ก็ตาม สมาชิกคือตัวแปรสำคัญที่จะกำหนดทิศทางและรูปแบบการให้บริการของสโมสรว่าจะเข้าไปในลักษณะใด และคณะผู้บริหารจัดการจะต้องบริหารคลับหรือสโมสรส่วนตัวให้ตรงกับวัตถุประสงค์และความต้องการของสมาชิกสโมสรนั้นๆ เพราะคลับหรือสโมสรส่วนตัวเป็นสถานที่สำหรับบุคคลเฉพาะกลุ่มที่มีพื้นฐานใดพื้นฐานหนึ่งในแบบเดียวกันหรือมีความสนใจในกิจกรรมใดกิจกรรมหนึ่งเหมือนกัน แต่สำหรับการ **จัดสรรวันหยุดพักผ่อน ผู้ซื้อหรือสมาชิกไม่ใช่เจ้าของกิจการ** กล่าวคือ ผู้ซื้อหรือสมาชิกไม่ใช่ นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เจ้าของโครงการ แม้ว่าจะในบางกรณีอาจจะมีเข้ามามีส่วนร่วมในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางด้วยก็ตาม แต่ก็เข้าไปในลักษณะของความเป็น **เจ้าของรวม** ในทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับการบริหารกิจการแต่ประการใด หากแต่เป็นเจ้าของโครงการที่เป็นผู้ริเริ่มและเป็นผู้ตัดสินใจตั้งแต่ตอนเริ่มวางแผนคิด

²⁰ แตกต่างจากสนามกอล์ฟในประเทศไทย ที่แม้จะมีการขายสมาชิก แต่ส่วนใหญ่มักจะเปิดให้บริการแก่บุคคลทั่วไปควบคู่กันไปด้วย หรือตัวอย่างเช่นกอล์ฟแอนด์คันทรีคลับในประเทศไทยหลายแห่งที่ตั้งอยู่ในแหล่งท่องเที่ยว ก็มักจะนิยมขายโปรแกรมการท่องเที่ยวและการใช้สนามกอล์ฟพร้อมกับที่พักในลักษณะเป็นแพ็คเกจแก่บุคคลภายนอกทั่วไปด้วย

นอกจากนี้ ลักษณะการขายสมาชิกกอล์ฟคลับของสนามกอล์ฟในประเทศไทยยังอาจเข้าลักษณะของการใช้สิทธิประโยชน์ในสถานที่พักและบริการต่างๆ ของสโมสรสนามกอล์ฟซึ่งเป็นสันทนากการเพื่อการพักผ่อน ดังนั้น หากการดำเนินการขายสมาชิกกอล์ฟคลับเข้าลักษณะของการจัดสรรสถานที่พักโดยแบ่งการใช้สิทธิประโยชน์ออกเป็นช่วงระยะเวลาในแต่ละปี และนำออกขายในรูปแบบของคลับสมาชิก พร้อมสิทธิประโยชน์อื่น เช่น สิทธิในการใช้สนามกอล์ฟ โปรแกรมการท่องเที่ยวและบริการอื่นๆ เป็นต้น ก็อาจถือได้ว่ากิจการส่วนนั้นเข้าลักษณะของธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนด้วยเช่นกัน

โครงการของตนแล้วว่าจะให้โครงการของตนเป็นธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนหรือไม่ เพราะการก่อสร้างต้องวางรูปแบบไว้พร้อมรองรับสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เป็นแบบฟรีเมียม และเจ้าของโครงการนี้เองจะเป็นผู้กำหนดการบริหารจัดการ รูปแบบการให้บริการ ตลอดจนคุณภาพลักษณะโดยรวมของโครงการไว้แล้วตั้งแต่ต้นว่าเป็นอย่างไร เพื่อนำโครงการจัดสรรออกขายแก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ส่วนโครงการและรูปแบบผลิตภัณฑ์จะตรงตามความต้องการของผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนหรือไม่ก็ขึ้นอยู่กับว่าผู้ซื้อจะชอบแนวคิดของโครงการหรือไม่เท่านั้น จวบจนกระทั่งโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ เปิดขายได้ และโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว เวลานั้นผู้ซื้อจึงจะเริ่มเข้ามามีส่วนเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการโครงการโดยทำหน้าที่เสมือนเป็นเจ้าของกิจการหรือเจ้าของทรัพย์สินในอันที่จะตรวจสอบการทำงานของคณะผู้บริหารกิจการนั่นเอง

2.4.5 ความเหมือนและความแตกต่างระหว่างธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน กับ โฮมสเตย์

โดยแนวคิด หลักการและองค์ประกอบแล้ว การจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนั้นแตกต่างกับโฮมสเตย์โดยสิ้นเชิง แต่ที่ต้องหยิบยกมากล่าวถึงไว้พอสังเขปในที่นี้ก็เนื่องจากทั้งสองต่างก็เป็นกิจการที่เกี่ยวข้องด้วยการท่องเที่ยวและการโรงแรมเหมือนกัน และการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ วัฒนธรรม หรือการท่องเที่ยวเชิงนิเวศน์ที่รู้จักกันในชื่อ “Ecotourism” นี้กำลังมีบทบาทมากขึ้นในอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ทิศทางการเจริญเติบโตของการท่องเที่ยวทั่วโลกในอนาคตจะมุ่งไปที่การท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์หรือการท่องเที่ยวเชิงนิเวศน์นี้เอง

การท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์วัฒนธรรมหรือการท่องเที่ยวเชิงนิเวศน์เป็นการท่องเที่ยวเพื่อการศึกษาเรียนรู้และการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม การพักอาศัยในโฮมสเตย์เท่ากับเป็นการศึกษาวิถีชีวิตและความเป็นอยู่แบบชาวบ้าน ตลอดจนวัฒนธรรมในแต่ละท้องถิ่นนั้นๆ การพักอาศัยร่วมกับชาวบ้านก็คือการพักอาศัยอยู่ในบ้านของผู้อื่น ซึ่งไม่ได้หรูหราหรือสะดวกสบายเหมือนดังเช่นการพักผ่อนในโรงแรมและรีสอร์ท และย่อมไม่อาจให้ความรู้สึกของการพักอาศัยเป็นบ้านหลังที่สองได้ ดังเช่นแนวคิดของการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนอย่างแน่นอน ส่วนกิจกรรมที่เกิดขึ้นจากการเข้าพักในโฮมสเตย์นั้นจะมุ่งเน้นไปที่การเข้าร่วมกับกิจกรรมเกี่ยวกับการอนุรักษ์ธรรมชาติ การอยู่ร่วมกับธรรมชาติ และการดำเนินชีวิตในชุมชนท้องถิ่น ซึ่งเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ทางการศึกษาและเรียนรู้ แต่ไม่ใช่ลักษณะของการให้บริการ หากแต่สามารถเทียบเคียงได้กับการเช่าสถานพักอาศัยเป็นการชั่วคราว (พร้อมอาหาร ถ้ามี่) ดังนั้น โฮมสเตย์จึงแตกต่างไปจากแนวคิดของการจัดสรรวันหยุด

พักผ่อนเป็นอย่างมาก เพราะโดยหลักการแล้วกิจการโฮมสเตย์ไม่ได้มุ่งเน้นไปในเชิงพาณิชย์ให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ประกอบการเป็นหลัก หากแต่มุ่งเน้นไปที่การกระจายรายได้ให้เข้าสู่ชุมชนท้องถิ่น และปลูกจิตสำนึกในการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมให้กับผู้มาเยือน เพราะฉะนั้นจึงไม่สามารถนำแนวคิดทั้งสองอย่างนี้มาเปรียบเทียบกันได้ เนื่องจากวัตถุประสงค์แตกต่างกันโดยสิ้นเชิง และ ณ ปัจจุบัน ผู้เขียนก็ยังมองไม่เห็นว่าจะสามารถนำแนวคิดทั้งสองอย่างนี้เข้ามาผสมผสานรวมเป็นธุรกิจเดียวกันได้อย่างไร

ภายหลังจากที่ศึกษาพิจารณาลักษณะเด่น ความเหมือน และความแตกต่างของแต่ละประเภทธุรกิจจะเห็นได้ว่า จากแนวคิดและรูปแบบของการดำเนินธุรกิจ แท้ที่จริงแล้ววัตถุประสงค์ของแต่ละประเภทธุรกิจนั้นแตกต่างกันอย่างสิ้นเชิง กล่าวคือ

ธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท คือ การให้บริการสถานที่พักระยะสั้นเพื่อการพักผ่อน

ธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ คือ การให้บริการสถานที่พักในระยะเวลาดั้งแต่ 1 เดือนขึ้นไป

ธุรกิจอาคารชุดคอนโดมิเนียม คือ การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจคลับหรือสโมสรส่วนตัว คือ การให้บริการพิเศษแก่บุคคลเฉพาะกลุ่ม

ซึ่งธุรกิจที่กล่าวมาทั้งหมดนี้จะมีก็เพียงส่วนการให้บริการเท่านั้นที่อาจมีความเหมือนหรือคล้ายคลึงกันอยู่บางประการ

ส่วนธุรกิจโฮมสเตย์นั้นไม่อาจเรียกได้ว่าเป็นการทำธุรกิจด้านสถานที่พักและบริการในเชิงพาณิชย์ได้เลย

สำหรับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน จะต้องเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทสถานที่พักพร้อมการให้บริการ

ดังนั้น จึงพอจะสรุปได้ว่าลักษณะของกิจการที่จะสามารถนำมาจัดให้เข้ากับแนวคิดของธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนได้ จะต้องมียอดประกอบดังต่อไปนี้ คือ

- (1) เป็นการจัดสรรอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแก่บุคคลทั่วไป และ
- (2) มีการแบ่งหน่วยการขายช่วงเวลาพักผ่อนเป็นช่วงเวลาที่เราเรียกว่า Intervals หรือ Weeks หรือขายคะแนนสะสมที่เราเรียกว่า Points และ
- (3) มีการให้บริการในรูปแบบเดียวกันกับโรงแรมและรีสอร์ท

โดยจะต้องมียอดประกอบครบทั้ง 3 ข้อจึงจะสมบูรณ์เป็นธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนได้

ตารางที่ 1 เปรียบเทียบธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนกับธุรกิจประเภทอื่นๆ

ธุรกิจ	การจัดสรร วันหยุด พักผ่อน	โรงแรม และ รีสอร์ท	เซอร์วิส อพาร์ท เมนต์	อาคารชุด	โฮมสเตย์	คลับหรือ สโมสร ส่วนตัว
สถานที่พัก และ บริการ	ใช่	ใช่	ใช่	สถานที่พัก และสิ่งอำนวยความสะดวก	สถานที่พัก และอาหาร	มุ่งเน้นกิจกรรม และการบริการ
แนวคิดของ ธุรกิจ	บ้านหลังที่ สองเพื่อการ พักผ่อน	สถานที่พัก ชั่วคราว ระหว่างการเดินทางเพื่อ การพักผ่อน หรือทำงาน	สถานที่พัก ชั่วคราวหรือ กึ่งถาวร	สถานที่พัก ถาวร	สถานที่พัก ชั่วคราวเพื่อ การท่องเที่ยว เชิงอนุรักษ์	สถานที่ชุมนุม เพื่อความ บันเทิงและการ พักผ่อนของ บุคคลเฉพาะ กลุ่ม
ระดับการ ให้บริการ	5 ดาว	1-5 ดาว	3-4 ดาว	ไม่มีการจัด ระดับ	ไม่มีการจัด ระดับ	ไม่มีการจัด ระดับ
หน่วยการขาย	ช่วงเวลาใด เวลาหนึ่งใน หนึ่งปีปฏิทิน	ห้อง/คืน	ห้อง/เดือน หรือ ห้อง/ปี	ห้องชุด	ไม่ระบุ (อาศัย ร่วมกับ เจ้าของบ้าน)	สมาชิก/คน/ปี หรือ ตลอดชีพ
ระยะเวลาของ สัญญา	ตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไปจนถึงตลอด ชั่วอายุ	รายวัน	รายเดือน หรือ รายปี	ไม่มี	รายวัน	รายปี หรือ มากกว่า หรือ ตลอดชีพ
สัญญา	ซื้อขายเสร็จ เด็ดขาดใน ทรัพย์สิน	เช่าทรัพย์สิน	เช่าทรัพย์สิน	ซื้อขายเสร็จ เด็ดขาด (โอน กรรมสิทธิ์)	เช่าทรัพย์สิน	ซื้อขายสิทธิ หรือ อนุญาต ให้ใช้สิทธิ
ความเป็น เจ้าของ อสังหาริมทรัพย์	อาจมีหรือไม่มี อยู่ที่โครงสร้าง กิจการ	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	อาจมีหรือไม่มี อยู่ที่โครงสร้าง กิจการ
การบริหาร จัดการโครงการ	ผู้ซื้อ (อาจ) มี ส่วนร่วม	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ผู้ซื้อ (อาจ) มี ส่วนร่วม
การแบ่งพื้นที่ โครงการเพื่อ การจัดการ	พื้นที่ ส่วนกลาง/ ส่วนบุคคล	ไม่มี	ไม่มี	พื้นที่ ส่วนกลาง/ ส่วนบุคคล	ไม่มี	ไม่มี

2.5 บทบาทของการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนในโลกธุรกิจปัจจุบัน

ธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน เมื่อวิเคราะห์ถึงทิศทางการพัฒนารูปแบบของการขายห้องพักโรงแรม จะพบว่ากิจการโรงแรมนั้นเริ่มต้นจากธุรกิจโรงแรมในรูปแบบดั้งเดิม คือ การมี “ห้องพักให้เช่า” ต่อมาก็มีความพยายามจะพัฒนาโดยนำกิจการโรงแรมไปผนวกเข้ากับอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม และนำเสนอแนวคิด “ความเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์” เข้ามาเรียกว่าการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนด้วยการแบ่งหน่วยการขายจาก “ยูนิต” เป็น “ระยะเวลา” จากนั้นก็เริ่มทำให้ผลิตภัณฑ์นี้มีความเป็นสินค้าพรีเมียมเพิ่มมากขึ้น ขยายช่องทางการขายด้วยวิธีการสะสมคะแนน แต่การแบ่งหน่วยการขายยังคงอยู่ในรูปแบบของระยะเวลาเหมือนเดิม เพราะฉะนั้นทิศทางของการพัฒนาจึงเป็นไปในลักษณะของความพยายามให้ผู้ซื้อเข้ามามีส่วนร่วมในอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น เพราะผู้ประกอบการเจ้าของโครงการต้องการจะให้ผู้ซื้อเข้ามาช่วยแบ่งเบาภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจการไว้ส่วนหนึ่งนั่นเอง แต่อย่างไรก็ตาม การเข้าไปเกี่ยวข้องกับความเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีระเบียบขั้นตอนที่ยุ่งยากพอสมควร โดยเฉพาะในเรื่องของการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือรายละเอียดปลีกย่อยการใช้สิทธิต่างๆ ที่มีมากมาย เป็นต้น ทำให้ความน่าสนใจในผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนลดน้อยลงและการขายผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนก็ไม่ได้เป็นไปได้โดยง่ายอย่างที่ควรจะเป็น ดังนั้น จึงมีความพยายามที่จะเปลี่ยนแปลงรูปแบบออกไปเพื่อตัดขั้นตอนความยุ่งยาก โดยการนำเสนอแนวคิด “การใช้สิทธิในวันพักผ่อน” เข้ามาแทนที่ความเป็นเจ้าของ การมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการ

ในอีกด้านหนึ่งเมื่อหันมาวิเคราะห์ถึงการพัฒนาในรูปแบบของการขายอสังหาริมทรัพย์ จะพบว่าจากเดิมที่มีเพียงแนวคิดการขายที่ดิน ที่ดินพร้อมบ้านหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะนามเป็น “หลัง” ก็เริ่มที่จะทำให้กลายเป็นสิ่งปลูกสร้างที่มีขนาดใหญ่ขึ้นแล้วแบ่งย่อยออกเป็น “ยูนิต” หรือ “ห้อง” เพื่อขาย ไม่ว่าจะด้วยสาเหตุจากข้อจำกัดในเรื่องพื้นที่หรือด้วยสาเหตุอื่นใดก็ตาม แต่แนวคิดของการแบ่งย่อยก็ได้เกิดขึ้นแล้ว จากนั้นก็มีความพยายามที่จะแบ่งย่อยหน่วยการขายจากที่เป็นรูปธรรมออกไปอีกให้เกิดเป็นหน่วยการขายที่เป็นนามธรรมขึ้น โดยแบ่งย่อยออกเป็น “ระยะเวลา” จนสุดท้ายวิวัฒนาการกลายมาเป็นอยู่ในรูปแบบของ “สะสม” เช่นในปัจจุบัน

จึงสรุปได้ว่า จากพัฒนาการต่างๆ ที่เกิดขึ้น แนวคิดความเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินที่มีรูปร่างเริ่มจะลดน้อยลงไปเรื่อยๆ แต่ทิศทางจะหันเหไปสู่ความเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ไม่มีรูปร่าง จำต้องไม่ได้เพิ่มมากขึ้น (Intangible Assets) ซึ่งผู้เขียนเข้าใจว่าเป็นความต้องการของเจ้าของโครงการ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับปัญหาของการคงไว้ซึ่งความเป็น

เจ้าของกิจการและอำนาจในการบริหารกิจการของผู้เป็นเจ้าของโครงการนั่นเอง และรูปแบบของการถือครองทรัพย์สินที่ไม่มีรูปร่าง จำต้องไม่ได้นี้ก็เป็นที่นิยมมากในประเทศสหรัฐอเมริกาอันเป็นประเทศแห่งต้นกำเนิดของแนวคิดทุนนิยม แต่สำหรับทางประเทศในแถบทวีปยุโรปแล้ว กลับมองไปในลักษณะของการจ่ายเงินเพื่อเช่า (หรือซื้อ) ห้องพักล่วงหน้ามากกว่าจะเป็นการซื้อขายทรัพย์สินหรืออสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่ว่าจะมีมุมมองที่แตกต่างกันอย่างไรก็ตาม ก็เป็นเพียงความแตกต่างทางด้านรูปแบบของการควบคุมการใช้สิทธิโดยผลของกฎหมาย แต่ทางด้านของรูปแบบธุรกิจแล้ว ธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนก็ยังเป็นที่นิยมกันมาโดยตลอด ไม่ว่าจะในประเทศสหรัฐอเมริกาหรือประเทศในแถบทวีปยุโรป จนปัจจุบันได้แผ่ขยายเข้ามาในภูมิภาคเอเชียแล้ว

สำหรับเหตุผลที่ธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนสามารถเจริญเติบโตไปได้ด้วยดีในต่างประเทศเพราะธุรกิจประเภทนี้มีจุดแข็งอยู่หลายประการ ดังต่อไปนี้

ในมุมมองของผู้ประกอบกิจการ – การจัดสรรวันหยุดพักผ่อน คือ (1) การระดมทุนเพื่อก่อสร้างโครงการ โดยเฉพาะโครงการขนาดใหญ่ (2) เป็นการบริหารจัดการความเสี่ยงทางธุรกิจ เนื่องจากสามารถคำนวณรายรับรายจ่ายของการประกอบกิจการได้ล่วงหน้า และ (3) เป็นช่องทางการตลาดในการขายห้องพักและประกันรายได้อีกช่องทางหนึ่ง เนื่องจากสามารถประมาณการจากฝั่งโครงการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนได้ว่าจะมีลูกค้าเข้ามาใช้บริการในแต่ละช่วงเวลาเป็นจำนวนเท่าไรในแต่ละปี ดังนั้น สำหรับผู้ประกอบกิจการแล้วการขายวันหยุดพักผ่อน คือ **การเพิ่มช่องทางการตลาดที่ตรงกับกลุ่มผู้ซื้อเป้าหมายและการสร้างความมั่นคงทางด้านรายได้ของกิจการ**

ในมุมมองของผู้บริโภค – การจัดสรรวันหยุดพักผ่อน คือ (1) การประหยัดค่าใช้จ่ายในอนาคต โดยการวางแผนการพักผ่อนกับโอกาสที่จะสามารถเลือกซื้อสถานที่พักผ่อนล่วงหน้า โดยเสียเงินลงทุน ณ ราคาปัจจุบัน (2) การเป็นเจ้าของวันหยุดพักผ่อนมีมูลค่าการลงทุนและภาวะค่าธรรมเนียมในการดูแลรักษา ตลอดจนภาวะภาษีที่ถูกลงกว่าการซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทถาวรวัตถุ (Real property) เพราะเป็นการคำนวณต้นทุนค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนพื้นที่และระยะเวลาของการใช้ทรัพย์สินนั้น ไม่ใช่การจ่ายเหมาเป็นรายยูนิตต่อปีเหมือนอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป และ (3) ความยืดหยุ่นในการใช้สถานที่และระยะเวลาที่ตรงกับความต้องการใช้วันหยุดพักผ่อนมากที่สุด ดังนั้น สำหรับผู้บริโภคแล้วการซื้อวันหยุดพักผ่อน คือ **ความคุ้มค่างบเงินที่เสียไป**

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าผู้ประกอบกิจการจะพยายามนำเสนอแนวคิดว่าการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนคือการลงทุน และผู้ซื้อเองก็อาจเห็นด้วยว่าเป็นการลงทุนระยะสั้นเพื่อใช้

ผลประโยชน์ในระยะยาว หากแต่โดยหลักการแล้วการลงทุนในวันหยุดพักผ่อนก็ยังไม่ใช้การลงทุนเพื่อหวังผลตอบแทนจากการลงทุน (Return on Investment) อยู่นั่นเอง หากแต่เป็นการลงทุนเพื่อสร้างความพึงพอใจส่วนตัวมากกว่าผลตอบแทนทางการเงิน แต่ผู้ซื้อบางรายก็อาจจะมี ความคาดหวังต่อผลตอบแทนอันเกิดจากการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินอยู่บ้าง เช่น การนำช่วงระยะเวลาวันหยุดพักผ่อนนั้นออกให้เช่าช่วง หรือ ผู้ซื้ออาจจะหวังผลประโยชน์จากมูลค่าของสินทรัพย์โดยการนำออกขาย (Return on Assets) แต่วิธีเหล่านี้ก็ไม่สามารถประกันรายได้แน่นอน ทั้งนี้ต้องขึ้นอยู่กับว่าจะมีผู้สนใจจะเช่าช่วงหรือสนใจจะซื้อด้วยหรือไม่ ต่างกับการซื้ออสังหาริมทรัพย์ (Real property) เช่น ที่ดิน ที่ทรัพย์สินจะมีมูลค่า (Value) หรือราคา (Price) สูงขึ้นไปเรื่อยๆ โดยเปลี่ยนแปลงไปตามภาวะเศรษฐกิจ ดังนั้น คำว่าการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนจึงไม่ใช่การลงทุนเพื่อหวังผลกำไรเป็นจำนวนเงิน แต่ผู้ซื้อจะซื้อเพราะความพึงพอใจส่วนตัวโดยเล็งเห็นว่าจะได้รับประโยชน์ความคุ้มค่าในระยะยาวจากผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนนี้ อันสืบเนื่องมาจากความแตกต่างทางด้านพฤติกรรมการใช้วันหยุดพักผ่อนของแต่ละบุคคลนั่นเอง

ขณะเดียวกันการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนเองก็มีจุดด้อยอยู่ด้วยเช่นกัน ประการแรก คือ ความซับซ้อนในรูปแบบของตัวธุรกิจเองที่อาจทำให้ผู้ซื้อเกิดความเข้าใจผิดในข้อมูลที่ได้รับจากผู้ประกอบการ ประการที่สอง แม้จะมีความยืดหยุ่นโดยเข้าสู่ระบบแลกเปลี่ยนในกลุ่มสินค้ากลาง แต่ก็ไม่มีประกันว่าจะสามารถได้ห้องพักแน่นอนโดยเฉพาะในช่วงฤดูการท่องเที่ยว เนื่องจากยังต้องอยู่ในระบบของการสำรองห้องพักล่วงหน้าเหมือนโรงแรมและรีสอร์ททั่วๆ ไปนั่นเอง และประการสุดท้าย ในเรื่องของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่จำกัดอยู่เฉพาะกลุ่มคนที่มีฐานะปานกลางค่อนข้างสูง อีกทั้งยังต้องมีพฤติกรรมชอบท่องเที่ยวไปในสถานที่ต่างๆ ในวันพักผ่อนด้วย เพราะฉะนั้นผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนจึงไม่ใช่จะเหมาะกับคนทุกคน หากแต่เหมาะสมเฉพาะกับผู้ที่ชอบเปลี่ยนบรรยากาศในการทำกิจกรรม ชอบความหรูหราสะดวกสบาย และได้รับการดูแลเป็นพิเศษมากกว่า

เมื่อธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนคืองานให้บริการแบบเดียวกับงานโรงแรม หัวใจของงานโรงแรมคือการขายงานบริการ โดยมีเป้าหมายเพื่อความพึงพอใจสูงสุดของลูกค้า ขณะเดียวกันทิศทางการเปลี่ยนแปลงในการดำเนินนโยบายทางธุรกิจของผู้ประกอบการส่วนใหญ่ คือ การร่วมมือกันสร้างพันธมิตรทางธุรกิจ รวมกลุ่มกันแข่งขันมากกว่าที่จะแข่งขันกันเอง ยกตัวอย่างเช่น บรรดาอล์ฟคลับทั้งหลายที่มักจะมีความร่วมมือกันระหว่างเจ้าของโครงการสนามกอล์ฟ ให้สมาชิกของสนามกอล์ฟแต่ละแห่งสามารถแลกเปลี่ยนไปใช้บริการในสนามกอล์ฟอื่นของกลุ่มพันธมิตรทางธุรกิจได้ หรือแม้แต่เครือโรงแรมขนาดใหญ่เองก็จำเป็นต้องมีวิธีการให้ลูกค้า

หรือสมาชิกสะสมคะแนนจากการใช้บริการ เพื่อให้ลูกค้าสามารถใช้คะแนนสะสมแลกเปลี่ยนเข้าไปใช้บริการในโรงแรมอื่นๆ ในเครือได้โดยง่าย เป็นการกระจายรายได้ ขณะเดียวกันก็เป็นการสร้างความหลากหลายและความแปลกใหม่ในรูปแบบการให้บริการ ทำให้ลูกค้าเกิดความพึงพอใจ เชื่อใจและมั่นใจในบริการของเครือโรงแรม กลับมาใช้บริการอย่างสม่ำเสมอ จนกลายเป็นความซื่อสัตย์ต่อชื่อเสียงของเครือโรงแรมนั้นๆ (Brand loyalty)

เมื่อการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนคือการสร้างความหลากหลายของผลิตภัณฑ์เพื่อเพิ่มช่องทางในการขายห้องพักและขยายฐานกลุ่มลูกค้าโรงแรมและรีสอร์ทออกไป โดยพยายามสร้างความพึงพอใจในด้านการบริการเพื่อให้กลุ่มลูกค้าเกิดความรู้สึกว่าได้รับสิทธิประโยชน์เป็นพิเศษเหนือกว่าระดับธรรมดาที่โรงแรมต่างๆ ไปมีอยู่แล้ว ซึ่งก็คือหนึ่งช่องทางการตลาดใหม่นั่นเอง ดังนั้น จึงควรต้องหันกลับมาศึกษาธุรกิจประเภทนี้ในต่างประเทศว่ามีการพัฒนาตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันอย่างไรและมีแนวโน้มไปในทิศทางอนาคตอย่างไร เพราะธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ทเป็นธุรกิจข้ามชาติโดยลักษณะของการประกอบกิจการที่เป็นเครือโรงแรมและกลุ่มโรงแรมพันธมิตร ประกอบกับยุคนี้เป็นยุคของข้อมูลข่าวสารและยุคโลกาภิวัตน์ที่เราคงไม่สามารถหลีกเลี่ยงกระแสของระบบเศรษฐกิจโลกไปได้ สำหรับนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ประกอบการโรงแรมภายในประเทศไทยอาจจะมีจำนวนน้อยที่ให้ความสนใจกับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนี้ หากแต่นักธุรกิจชาวต่างชาติสนใจประเทศไทยและมองว่าประเทศไทยมีศักยภาพที่จะดำเนินธุรกิจประเภทนี้ได้เป็นอย่างดี และเริ่มเข้ามาดำเนินธุรกิจประเภทนี้ในประเทศไทยแล้ว ดังที่เห็นกันอยู่ทั่วไปในเกาะสมุย หรือเกาะภูเก็ต เมื่อไม่สามารถสกัดกั้นกระแสของความเปลี่ยนแปลงในยุคโลกาภิวัตน์นี้ได้ ทางออกที่น่าจะเหมาะสมก็คือสมควรช่วยกันหาหนทางสนับสนุนผู้ประกอบการภายในประเทศให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการชาวต่างชาติ และหาช่องทางสนับสนุนให้ธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนี้ได้เข้าสู่ระบบของธุรกิจที่สามารถตรวจสอบและควบคุมได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งเพื่อประโยชน์ด้านการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันของผู้ประกอบการชาวไทยในตลาดภูมิภาคอาเซียนซึ่งเป็นผลพวงมาจากนโยบายเขตการค้าเสรีอาเซียน อันจะส่งผลให้ประเทศไทยในอนาคตอันใกล้จะต้องแข่งขันกับประเทศอื่นๆ ในภูมิภาคเดียวกันในหลายๆ ภาคอุตสาหกรรมรวมทั้งอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและการโรงแรมด้วย ด้วยเหตุนี้ จึงมีความจำเป็นที่จะต้องเพิ่มขีดความสามารถและช่องทางการแข่งขันในตลาดให้กับผู้ประกอบการชาวไทยเพื่อให้สามารถขยายฐานการเจริญเติบโตของธุรกิจไปยังประเทศอื่นๆ ในภูมิภาคเดียวกัน ตลอดจนให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการชาติอื่นๆ ได้ด้วย และมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่ต้องศึกษาเรียนรู้ เพื่อปรับปรุงหรือลดช่องว่างของหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจและบทบาทปฏิบัติของ

กฎหมายที่มีอยู่ในประเทศไทยเพื่อให้ก้าวทันตามกระแสและสามารถรองรับความเจริญเติบโตของธุรกิจได้ทันทั่วทั้งที่ เช่นนี้ ผลลัพธ์ย่อมจะดีกว่าการปฏิเสธไม่ยอมรับสถานภาพและการมีอยู่ของธุรกิจ ทั้งที่ในโลกของความจริงธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนี้กำลังเปิดดำเนินการอยู่ในประเทศ และส่วนใหญ่ถูกดำเนินการโดยชาวต่างชาติ อีกทั้งหากจะมองภาพรวมของเศรษฐกิจโลกในอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ธุรกิจประเภทนี้ก็ยิ่งเจริญเติบโตและขยายตัวไปได้ด้วยดีในต่างประเทศ ทั้งนี้การศึกษากฎหมายเฉพาะสำหรับธุรกิจประเภทการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนก็เป็นปัจจัยสำคัญประการหนึ่งเพื่อให้สังคมและประเทศพร้อมรับมือกับกระแสความเปลี่ยนแปลง และจะส่งผลกระทบต่อเบื้องหลังบรรดาธุรกิจโรงแรมต่างๆ ภายในประเทศไทยเองสามารถจะพัฒนาและดำเนินการไปในลักษณะที่สอดคล้องกับความเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจโลกได้อย่างเหมาะสมและสามารถแข่งขันในตลาดโลกได้

2.6 ธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนในประเทศไทยกับปัญหาที่เกิดขึ้นกับผู้บริโภค

แม้โดยหลักการและแนวคิดตลอดจนรูปแบบของการดำเนินธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนที่กล่าวมาทั้งหมดนี้จะเป็นแนวคิดที่ส่งเสริมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว การโรงแรม และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้ประกอบการสามารถประกอบกิจการได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน แต่ในทางปฏิบัติกลับเป็นไปในลักษณะตรงกันข้ามกับหลักการและแนวคิดโดยสิ้นเชิง ยกตัวอย่างเช่น การซื้อขายวันหยุดพักผ่อนประเภทสิทธิใช้สอย สิทธิใช้ประโยชน์ หรือ สัญญาอนุญาตให้ใช้สิทธิ ที่ในความเป็นจริง แม้ผู้ซื้อจะนำสิทธิดังกล่าวไปขายต่อก็ไม่อยู่ในลักษณะของการโอนสิทธิและความเป็นเจ้าของวันหยุดพักผ่อนโดยผลของกฎหมาย แต่เป็นเพียงการตกลงโอนสิทธิให้แก่กันตามข้อตกลงในสัญญาเท่านั้น ซึ่งหากผู้ใดได้รับโอนสิทธิดังกล่าวนี้มาไม่ว่าจะโดยสัญญาซื้อขาย สัญญาให้ หรือโดยทางมรดก ก็เป็นเพียงบุคคลผู้รับช่วงสิทธิมา หากมีปัญหาข้อพิพาทเกิดขึ้น และต้องการใช้สิทธิเรียกร้องก็ต้องอาศัยสิทธิของคู่สัญญาเดิมที่มีอยู่เท่านั้น และไม่สามารถจะฟ้องร้องเพื่อบังคับเอากับผู้ขายโดยตรงได้ หรืออีกหนึ่งกรณีตัวอย่าง ผู้ซื้อเองอาจไม่สามารถนำสิทธิดังกล่าวไปโอนขายต่อได้เนื่องจากถูกบังคับหรือจำกัดสิทธิไว้โดยข้อตกลงในสัญญา ผู้ซื้อจึงต้องทนรับภาระค่าใช้จ่ายไปตลอดระยะเวลาจนกว่าสัญญาจะสิ้นสุด ซึ่งอาจเป็น 10 ปี 20 ปี 30 ปี 50 ปี หรืออาจตลอดชั่วอายุ

สำหรับการดำเนินการเสนอขาย ในความเป็นจริงแล้วเป็นไปได้ยากที่ตัวแทนขายจะอธิบายข้อเท็จจริงทั้งหลายทั้งปวงอันเกี่ยวกับข้อจำกัดการใช้สิทธิประโยชน์ต่างๆ ให้กับกลุ่ม

ลูกค้าหรือสมาชิกให้ได้รับทราบโดยละเอียด เพราะจะเป็นการสร้างอุปสรรคต่อการสัมฤทธิ์ผลของการดำเนินการขาย ดังนั้น ตัวแทนขายจึงมักจะหลีกเลี่ยงที่จะตอบคำถามที่เกี่ยวกับประเด็นในเรื่องสิทธิต่างๆ หากแต่จะเน้นคำพูดในเรื่องของ “การลงทุนที่คุ้มค่า” หรือ “ความเป็นเจ้าของ” หรือ “สิทธิประโยชน์ในการไปพักผ่อนในบ้านพักตากอากาศ” หรือ “การเป็นเจ้าของบ้านหลังที่สองของตนเอง” เป็นต้น โดยที่ไม่อธิบายว่าข้อเสนอต่างๆ เหล่านี้จะเกิดขึ้นได้อย่างไร และมีข้อจำกัดอะไรบ้าง

กรณีการแลกเปลี่ยนวันหยุดผ่านระบบกลุ่มสินค้ากองกลางของบริษัทที่ให้บริการการแลกเปลี่ยนสัปดาห์ ก็เชื่อว่าจะทำให้ทำได้ง่ายขึ้น เหมือนอย่างกับผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนคาดคิดไว้หรือได้รับการบอกกล่าวมา เพราะสถานที่พักตากอากาศแต่ละแห่งตลอดจนช่วงระยะเวลาที่ผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนต้องการจะใช้สิทธินั้นไม่เคยวางตรงตามความต้องการ สาเหตุส่วนหนึ่งอาจจะมาจากพฤติกรรมกรรมการบริโภคและการใช้วันหยุดของชาวตะวันตกนั้นแตกต่างกับชาวตะวันออกอยู่มาก ชาวตะวันตกมักจะมีช่วงวันหยุดพักผ่อนประจำปีที่ยาวนานติดต่อกันเป็นหลายสัปดาห์ อาจถึง 1 - 2 เดือน ทำให้สามารถวางแผนการใช้วันหยุดพักผ่อนประจำปีของตนได้ล่วงหน้าแต่เนิ่นๆ บางครั้งอาจสามารถวางแผนการท่องเที่ยวไปในที่ต่างๆ ได้ล่วงหน้าก่อนถึงวันหยุดจริงก็อปปี ดังนั้น การเข้าไปฝากสัปดาห์และจองใช้สถานที่พักตากอากาศจะกระทำได้ก่อน เพราะการใช้ระบบกลุ่มสินค้ากองกลางก็เหมือนกับการจองห้องพักในโรงแรมและรีสอร์ททั่วไปที่ถือหลักการ “มาก่อน ได้สิทธิก่อน” (First come, First serve) ในขณะที่ชาวตะวันออกกลับมีพฤติกรรมการใช้วันหยุดแตกต่างออกไป เพราะชาวตะวันออกไม่นิยมการหยุดพักผ่อนประจำปีเป็นระยะเวลาหลายๆ (ยกเว้นประเทศจีน) และจะไม่สามารถวางแผนการท่องเที่ยวล่วงหน้าแต่เนิ่นๆ ได้อย่างเช่นกับชาวตะวันตก ดังนั้น การจองสถานที่พักตากอากาศมักจะเข้าไปจองใช้สิทธิเมื่อใกล้จะถึงระยะเวลาที่จะใช้จริง เมื่อเข้ามาจองทีหลังผู้อื่น ก็ทำให้ไม่สามารถใช้สิทธิได้เนื่องจากสถานที่ ห้องพักตลอดจนช่วงระยะเวลาดังกล่าวได้ถูกจองไว้เต็มหมดแล้ว สุดท้ายผู้ซื้อที่ไม่มีโอกาสใช้สิทธิของตนได้เลย กลับกลายเป็นว่าผู้ซื้อถูกหลอกลวงให้เข้าทำสัญญาเนื่องจากไม่ได้รับการอธิบายถึงขั้นตอนการใช้สิทธิ ข้อจำกัด ตลอดจนค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นได้ในอนาคต กล่าวคือ **ผู้ซื้อไม่ได้รับทราบข้อมูลที่ต้องครบถ้วนก่อนการตัดสินใจเข้าทำสัญญานั้นเอง**

แม้แต่บุคลากรซึ่งเป็นพนักงานหรือตัวแทนขายของผู้ประกอบการเองก็ไม่มี ความรู้ ความเข้าใจในเรื่องการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนดีพอ หากแต่ถูกอบรมเพื่อให้ทำยอดขายให้ได้มากที่สุดเท่านั้น ซึ่งวิธีการทำการตลาดแบบนี้ก็มีส่วนสำคัญที่ก่อให้เกิดปัญหาตามมา เพราะการให้คำอธิบายกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในลักษณะของการโฆษณาชวนเชื่อและการเสนอ

ผลประโยชน์เกินจริง ประกอบกับการทำโปรโมชันด้วยการเสนอของแถมและสิทธิประโยชน์ต่างๆ มากมาย อาทิเช่น การทดลองใช้ห้องฟักฟรี การให้บัตรรับประทานอาหารฟรี การแจกของรางวัล เป็นต้น ตลอดจนถึงวิธีการในการดำเนินการขายที่ผู้ประกอบการเจ้าของโครงการต้องการให้ตัวแทนขายของตนปิดการขายอย่างรวดเร็วที่สุด จึงรีบสรุปคำอธิบายอย่างย่อๆ โดยรวดเร็ว และกล่าวถึงแต่เฉพาะข้อดีของผลิตภัณฑ์ ทำให้กลุ่มลูกค้าเป้าหมายไม่มีข้อมูลและไม่มีเวลามากเพียงพอต่อการตัดสินใจว่าตนสมควรเข้าทำสัญญาหรือไม่ วิธีการขายเช่นนี้ย่อมก่อปัญหาและยิ่งส่งผลถึงชื่อเสียงและภาพลักษณ์ในเชิงลบ เพราะบุคคลทั่วไปจะมองว่าธุรกิจไทม์แชร์นี้ตั้งอยู่บนพื้นฐานของความหลอกลวงและการปกปิดข้อมูลสำคัญ

หนึ่งในกรณีตัวอย่างข้อพิพาทที่เกิดขึ้นจากการขายไทม์แชร์ในประเทศไทย ได้แก่ คดีข้อโกงประชาชนในปี พ.ศ.2535 – 2536 บริษัท บลิสเซอร์ อินเตอร์ กรุ๊ป จำกัด ผู้ประกอบธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนหรือไทม์แชร์ริง (Timesharing) ²¹ ได้มีการโฆษณาหลอกลวงและชักชวนให้ประชาชนเข้าสมัครเป็นสมาชิกจัดสรรวันหยุดพักผ่อน โดยบัตรสมาชิกมี 2 ประเภท คือ บัตรเงิน เสียค่าสมาชิกคนละ 30,000 บาท บวกค่าบำรุงรายปีๆ ละ 2,500 บาท และบัตรทอง เสียค่าสมาชิกคนละ 60,000 บาท บวกค่าบำรุงรายปีๆ ละ 4,500 บาท โดยสมาชิกจะได้รับผลประโยชน์ในการใช้บริการที่ฟักฟรีเป็นเวลา 4 วัน 4 คืนต่อปีติดต่อกันเป็นเวลา 20 ปี และหากสมาชิกยังสนใจสมัครเข้าร่วมเป็นพนักงานขายอิสระเพื่อหาสมาชิกรายใหม่เข้ามาเพิ่มให้บริษัท สมาชิกจะได้รับค่านายหน้าตอบแทนรายละ 5,000 บาท โดยมีค่าใช้จ่ายในการสมัครเข้าเป็นพนักงานขายอิสระเพิ่มอีก 1,500 บาท ต่อคนต่อปี คดีนี้แม้เวลาจะผ่านมานานเกือบยี่สิบปีแล้วก็ตาม แต่คดีก็ยังอยู่ในชั้นอุทธรณ์ เนื่องจากศาลชั้นต้นเพิ่งพิพากษาตัดสินเมื่อวันที่ 4 มีนาคม พ.ศ.2551 ²² แม้ว่าศาลจะตัดสินจำคุกจำเลยไปแล้วก็ตาม แต่ผู้บริโภคก็ยังไม่ได้รับเงินที่เสียไปกลับคืนมา กรณีนี้จึงเป็นตัวอย่างของการอาศัยชื่อธุรกิจไทม์แชร์มาใช้เป็นช่องทางในการฉ้อโกงเงินจากประชาชนเป็นจำนวนมาก สร้างความเสียหายทั้งกับภาครัฐและภาคเอกชน ตลอดจนประชาชนผู้ตกเป็นเหยื่อ ให้ต้องเสียทั้งเงินและเวลาไปมากมาย

²¹ คดีอาญาข้อหาข้อโกงประชาชน หมายเลขคดีดำที่ ด.4756/2537 หมายเลขคดีแดงที่ อ.815/2551

²² กลุ่มป้องกันปราบปรามการเงินนอกระบบ กระทรวงการคลัง. (2553). *ข่าวการเงินนอกระบบ: คดีแรก!! “คุกแสนปี”*

เครือข่ายแชร์ลูกโซ่ [Online]. Available from

http://www.1359.in.th/fincrime2004/index.php?option=com_content&task=view&id=168&Itemid=78 [30 กันยายน 2553]

จะเห็นได้ว่า ในการทำธุรกิจไม่ว่าธุรกิจประเภทใดก็ตามย่อมมีผู้ฉกฉวยโอกาสจากช่องว่างที่มีอยู่เพื่อแสวงหาผลประโยชน์แก่ตนเอง ธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนั้นก็เช่นกัน ด้วยความใหม่ของรูปแบบ ที่ยังมีบุคคลผู้ไม่รู้ ไม่เข้าใจแนวคิดและหลักการอยู่เป็นจำนวนมาก จึงมีนักฉวยโอกาสนำเอาชื่อธุรกิจใหม่แชร์ไปใช้ในทางที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่คนจำนวนมาก สิ่งนี้ก็ยังทำให้ชื่อเสียงของธุรกิจเสื่อมเสียลงและมีความไม่น่าเชื่อถือมากขึ้น จนดูเหมือนว่าธุรกิจประเภทนี้ได้ค่อยๆ เงียบหายไปจากอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและการโรงแรมของประเทศไทยแล้ว แต่ความจริงแล้วธุรกิจประเภทนี้ยังคงมีอยู่ เพียงแต่รูปแบบของผลิตภัณฑ์และวิธีการทำการตลาดบางอย่างเท่านั้นที่เปลี่ยนไป เนื่องจากข้อจำกัดของกฎหมายในประเทศไทยเอง และพื้นที่ที่ธุรกิจประเภทนี้ดำเนินการอยู่นั้นก็อยู่เฉพาะแหล่งท่องเที่ยวใหญ่ๆ และมีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักไปทั่วโลก เช่น เกาะภูเก็ต เกาะสมุย เป็นต้น ตลอดจนกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติที่เข้าใจความหมายของคำว่า การจัดสรรวันหยุดพักผ่อนเป็นอย่างดี และส่วนหนึ่งก็เป็นการซื้อวันหยุดพักผ่อนจาก Home Resort ในต่างประเทศแล้วแลกเปลี่ยนมาใช้สัปดาห์ในประเทศไทย ดังนั้นประชาชนทั่วไปจึงไม่ค่อยจะได้ยินได้ฟังเรื่องราวของธุรกิจประเภทนี้ในประเทศไทยสักเท่าใดนัก แต่ความจริงแล้วธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนยังคงมีบทบาทอยู่ในอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและการโรงแรมของประเทศไทยมาโดยตลอด ยกตัวอย่างเช่นที่ภูเก็ต มีรายงานเกี่ยวกับธุรกิจประเภทนี้ว่า สามารถทำยอดขายได้ถึง 2,000 ล้านบาทในปี ค.ศ. 2008 และมีฐานลูกค้าอยู่จำนวน 22,498 ราย ส่วนครึ่งปีแรกของปี ค.ศ. 2009 นั้นมียอดขายทั้ง Vacation Ownership และ Fractional Property รวมกันอยู่ที่ 834 ล้านบาท และกำลังจะมีการจัดประชุมสัมมนาผู้ประกอบการโรงแรมและนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในหัวข้อที่เกี่ยวกับทิศทางธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกขึ้นที่ภูเก็ต ประเทศไทยในเดือนตุลาคม ค.ศ. 2010 นี้อีกด้วย²³ ดังนั้น ข้อเท็จจริงทางธุรกิจ ธุรกิจประเภทนี้ยังคงมีบทบาทอยู่มากในอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและการโรงแรมของประเทศไทย เพียงแต่กิจการส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่เฉพาะในพื้นที่แหล่งท่องเที่ยวใหญ่ๆ ของประเทศเท่านั้น

เมื่อผู้ประกอบการมีความต้องการขยายกิจการ ต้องการขยายฐานลูกค้านักท่องเที่ยว และประเทศไทยเองก็มีศักยภาพพร้อมทั้งในด้านภูมิประเทศ แหล่งท่องเที่ยว

²³ C9 Hotelworks. (2009). Phuket Shared Ownership Market Report [Online]. Available from <http://www.c9hotelworks.com/downloads/phuket-shared-ownership-market-report-october-2009.pdf> and <http://thailand-business-news.com/real-estate/25709-thailand-shared-ownership-conference-coming-to-phuket/>. [2010, September 30]

ตลอดจนบุคลากรด้านงานบริการ แต่ปัญหาและอุปสรรคสำคัญของธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนในประเทศไทยก็คือ ประชาชนทั่วไปขาดความรู้ ความเข้าใจว่าธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนคืออะไร ไทม์แชร์คืออะไร แม้แต่ผู้ประกอบการเองก็ขาดการกำหนดทิศทางของการประกอบธุรกิจและพัฒนาธุรกิจให้เป็นไปในทิศทางเดียวกัน โดยมากจะเป็นลักษณะต่างคนต่างทำเสียมากกว่า แม้ว่าจะมีองค์กรที่เกิดจากการรวมตัวกันของผู้ประกอบธุรกิจไทม์แชร์ในประเทศไทยในรูปแบบของสมาคมที่มีชื่อว่า “สมาคมของผู้ประกอบธุรกิจไทม์แชร์ไทย” (Thai Vacation Ownership Service Association) หรือ TVOA แต่ก็ยังขาดการสนับสนุนจากภาครัฐ ทำให้ธุรกิจและผู้ประกอบการเจริญเติบโตต่อไปไม่ได้ ไม่เหมือนกับในต่างประเทศ โดยเฉพาะปัญหาในเรื่องกฎหมายของประเทศไทยที่จะนำมาบังคับใช้กับธุรกิจประเภทนี้ เนื่องจากกฎหมายเป็นปัจจัยหลักเพียงปัจจัยเดียวที่จะให้การรับรองและคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนได้ อันจะส่งผลเป็นการสร้างความน่าเชื่อถือให้กับธุรกิจได้อย่างดีที่สุด แต่จนถึงปัจจุบัน ประเทศไทยก็ยังไม่มีความหมายเฉพาะที่จะสามารถนำมาบังคับใช้กับธุรกิจได้อย่างเป็นระบบและเหมาะสมกับรูปแบบของธุรกิจโดยตรง ในอันที่จะทำให้สามารถควบคุมผู้ประกอบการให้ดำเนินกิจการอย่างโปร่งใส มีความน่าเชื่อถือ อีกทั้งยังขาดมาตรการการบังคับทางกฎหมายที่เหมาะสมในอันที่จะคุ้มครองผู้ซื้อได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งหากประเทศไทยมีกฎหมายโดยตรงที่เหมาะสมกับรูปแบบของธุรกิจและสามารถบังคับได้เช่นนั้นแล้ว ก็เท่ากับเป็นการสร้างความมั่นใจให้กับผู้ซื้อว่าจะได้รับความเป็นธรรมในการเข้าทำสัญญากับผู้ประกอบการ ผู้ซื้อจะได้รับการคุ้มครองสิทธิและผลประโยชน์โดยกฎหมายอย่างแท้จริง

บทที่ 3

การปรับใช้กฎหมายไทยกับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน

3.1 ขั้นตอนทางธุรกิจกับกฎหมาย

เนื่องจากกฎหมายของประเทศไทยที่มีใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันและนำมาปรับใช้กับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนั้นเกี่ยวข้องกับหลายฉบับ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับขั้นตอนการดำเนินธุรกิจว่าอยู่ในช่วงระยะเวลาใดหรือกำลังดำเนินการอยู่ในระหว่างขั้นตอนใด ซึ่งหากเรียงลำดับการอธิบายกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยอาศัยเทียบเคียงจากขั้นตอนในการดำเนินธุรกิจแล้ว สามารถอธิบายได้ตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

(1) การเริ่มต้นโครงการจัดสรรวันหยุดพักผ่อน

เป็นช่วงระยะเวลาของการเตรียมการก่อนลงมือก่อสร้างโครงการ อันเป็นขั้นตอนของการพัฒนาที่ดินและวางแผนจัดการอสังหาริมทรัพย์ เริ่มตั้งแต่การจัดหา การซื้อที่ดิน ตลอดจนการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน นักพัฒนาที่ดินเจ้าของโครงการควรจะต้องกำหนดกรอบแนวคิดและวางแนวทางที่ชัดเจนตั้งแต่ขั้นตอนของการเตรียมการก่อนเริ่มต้นลงมือก่อสร้างโครงการนี้ว่าต้องการให้ธุรกิจของตนดำเนินกิจการไปในรูปแบบใด เพราะนอกจากแนวคิดโครงการจะเป็นหัวใจสำคัญในการวางแผนงานการบริหารที่เหมาะสมก่อนลงมือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ตลอดจนการประมาณการและควบคุมงบประมาณโครงการแล้ว ก็ยังเป็นหัวใจสำคัญที่จะนำไปสู่วิธีการในการบริหารกิจการและดำเนินขั้นตอนทางกฎหมายต่อไป ซึ่งประเด็นหลักๆ จะเป็นเรื่องของรูปแบบและประเภทโครงการอันมีผลต่อเนื่องไปถึงเรื่องของการขออนุญาตก่อสร้างโครงการ การจัดสรรที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อขายในรูปแบบต่างๆ เช่น บ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม หรือ โรงแรม เป็นต้น สำหรับกฎหมายหลักๆ ที่เกี่ยวข้องในขั้นตอนแรกของการเริ่มต้นโครงการนี้ เห็นจะมีเกี่ยวข้องอยู่เพียงฉบับเดียวก็คือ ประมวลกฎหมายที่ดิน อันเป็นเรื่องของการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อนำมาใช้ดำเนินการก่อสร้างโครงการในลำดับต่อไปนั่นเอง หรือหากที่ดินผืนนั้นไม่สามารถจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ได้ ก็อาจอยู่ในรูปของสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครองภายใต้กฎหมายเฉพาะ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับว่าที่ดินผืนนั้นอยู่ภายใต้การควบคุมและการกำกับดูแลของหน่วยงานรัฐหน่วยงานใด

(2) การก่อสร้างโครงการและการจัดสรรโครงการวันหยุดพักผ่อน

เนื้อหาสาระสำคัญของกฎหมายที่เข้าเกี่ยวข้องในช่วงระยะเวลานี้เป็นเรื่องของการขออนุญาต ตั้งแต่การขออนุญาตก่อสร้างโครงการ การขอใบอนุญาตดำเนินกิจการ ตัวอย่างเช่น หากเจ้าของโครงการ¹ ต้องการให้กิจการของตนเป็นธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนในประเทศไทย ก็ต้องเริ่มดำเนินการจากส่วนงานก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างก่อน โดยเจ้าของโครงการจะต้องดำเนินการขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคารโรงแรม ทั้งนี้ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และด้วยเหตุที่ธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนในประเทศไทยยังคงถูกจัดให้เป็นกิจการประเภทเดียวกับกิจการโรงแรม ดังนั้นการก่อสร้างอาคารยังจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงที่กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551² อีกด้วย หลังจากนั้นจึงจะดำเนินการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนมีลักษณะเฉพาะของธุรกิจเองที่แตกต่างจากกิจการโรงแรมทั่วไป ดังนั้น ขั้นตอนการขออนุญาตเพื่อดำเนินกิจการประเภทโรงแรมและการควบคุมดูแลการดำเนินกิจการตามหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่มีปรากฏอยู่ตามกฎหมายเกี่ยวกับโรงแรมของไทยจึงยังไม่เหมาะสมและเพียงพอต่อการกำกับดูแลกิจการจัดสรรวันหยุดพักผ่อน ซึ่งจะได้กล่าวถึงรายละเอียดต่อไป

(3) การดำเนินการทางการตลาดเพื่อขายวันหยุดพักผ่อน

เป็นช่วงระยะเวลาของการดำเนินกระบวนการจัดสรรที่ดินและสิ่งปลูกสร้างออกขายให้แก่ประชาชนทั่วไป (ไม่ว่าโครงการจะได้ก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนขายหรือไม่) ซึ่งรูปแบบและวิธีการของการขายห้องพักนั้นมีอยู่หลากหลายวิธี ตั้งแต่การโฆษณาประชาสัมพันธ์ วิธีการดำเนินการขาย ตลอดจนจนถึงขั้นตอนการเข้าทำสัญญาระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย กฎหมายที่เข้ามาเกี่ยวข้องกับขั้นตอนการขายวันหยุดพักผ่อนนี้จะเป็นไปตามหลักกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคเป็นส่วนใหญ่ นอกจากนี้ ยังมีเรื่องเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาที่จะต้องปฏิบัติต่อกันตามข้อตกลงในสัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อน การปรับใช้กฎหมายก็เป็นไปตามหลักกฎหมายแพ่งและ

¹ หากเจ้าของโครงการเป็นคนต่างด้าว ต้องเพิ่มหลักเกณฑ์การพิจารณาตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 ด้วย

² กฎกระทรวงออกตามความในมาตรา 13 ของพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 125/ ตอนที่ 70 ก/หน้า 7/ 23 พฤษภาคม 2551

พาณิชย์ของไทยว่าด้วยเรื่องสัญญาต่างๆ แต่สำหรับเรื่องที่ว่าด้วยความเป็นเจ้าของหรือกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนนั้น ในกฎหมายไทยปัจจุบันไม่มีบัญญัติไว้

(4) การบริหารจัดการธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน

สุดท้ายมาถึงช่วงระยะเวลาภายหลังจากที่เจ้าของโครงการได้ขายวันหยุดพักผ่อนออกไปให้แก่ประชาชนทั่วไปแล้ว และเริ่มเปิดดำเนินกิจการให้บริการแก่สมาชิกและบุคคลภายนอก เจ้าของโครงการมีหน้าที่ต้องดูแลทรัพย์สินและรักษาผลประโยชน์ของผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนจนกว่าจะได้ทำการโอนสิทธิและหน้าที่ในการบริหารกิจการและการดูแลทรัพย์สินของโครงการต่างๆ ให้แก่องค์กรผู้มีหน้าที่รับผิดชอบต่อไป แต่กฎหมายไทยปัจจุบันไม่มีการบัญญัติถึงเรื่องของการกำกับดูแลกิจการประเภทธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนี้ไว้เป็นการเฉพาะ คงมีแต่เรื่องของการเช่าห้องพักตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมเท่านั้นที่นำมาปรับใช้ ซึ่งยังคงห่างไกลจากแนวคิดของการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนอยู่มาก

3.2 กฎหมายไทยที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน และ ข้อจำกัดของการปรับใช้กฎหมายในลักษณะเทียบเคียง

3.2.1 การกำกับดูแลกิจการ

ในเรื่องการกำกับดูแลกิจการประเภทธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน อย่างที่ได้กล่าวไว้ในบทก่อนหน้านี้แล้วว่าประเทศไทยยังขาดกฎหมายเฉพาะที่จะนำมาบังคับใช้กับธุรกิจประเภทนี้โดยตรง ดังนั้นจึงต้องนำกฎหมายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการประเภทโรงแรมเข้ามาปรับใช้กับธุรกิจประเภทนี้แทน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

3.2.1.1 พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547

ตาม**มาตรา 4** ของพระราชบัญญัติฉบับนี้ได้กำหนดนิยามของคำว่า “โรงแรม” ไว้ดังนี้

...“โรงแรม” หมายความว่า สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักรั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ ไม่รวมถึง

- (1) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวซึ่งดำเนินการโดยส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์กรมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการกุศล หรือการศึกษา ทั้งนี้ โดยมีใช่เป็นการหาผลกำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน
- (2) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักอาศัยโดยคิดค่าบริการ เป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น
- (3) สถานที่พักอื่นใดตามที่กำหนดในกฎกระทรวง...

จึงสามารถแปลความหมายดังกล่าวข้างต้นเป็นองค์ประกอบของ
กิจการโรงแรม ได้ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นสถานที่พัก
- (2) มีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจ
- (3) เพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใด
- (4) เรียกค่าตอบแทนต่ำกว่ารายเดือน

ด้วยเหตุจากองค์ประกอบดังกล่าวข้างต้นประกอบกับการพิจารณา
เพียงอาศัยการเทียบเคียงกับลักษณะและรูปแบบภายนอกของการให้บริการประเภทเดียวกับ
โรงแรม ทำให้คนทั่วไปมองเห็นว่าการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนั้นก็คือกิจการโรงแรมนั่นเอง แต่ทั้งนี้
ทั้งนั้น บทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการกำกับดูแลกิจการประเภทโรงแรมกลับไม่ได้กล่าวถึง
สาระสำคัญที่เกี่ยวกับองค์ประกอบในเรื่องการจัดสรรสงฆ์หรือที่พักผ่อนจำหน่ายแก่บุคคลทั่วไป
อันเป็นหนึ่งในสองแนวคิดหลักของธุรกิจการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนเลย คงกล่าวไว้เฉพาะแต่เพียง
ส่วนองค์ประกอบในด้านประเภทของงานบริการเท่านั้น³

นอกจากนี้ กฎกระทรวงที่กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การ
ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ออกตามความในมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.

³ เปรียบเทียบกับแนวคิดของธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน ซึ่งมีองค์ประกอบดังต่อไปนี้

- 1) เป็นการจัดสรรสงฆ์หรือที่พักเพื่อแบ่งขายแก่บุคคลทั่วไป และ
- 2) แบ่งหน่วยการขายเป็นช่วงระยะเวลา หรือ เป็นคะแนนสะสม และ
- 3) มีรูปแบบการให้บริการแบบโรงแรมและรีสอร์ท

2547 ได้กำหนดหลักเกณฑ์ประเภทและลักษณะของสถานที่พักที่จัดว่าเป็นหรือไม่เป็นโรงแรมไว้ด้วย ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันไม่เกิน 4 ห้องและมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกิน 20 คน ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริมและได้แจ้งให้นายทะเบียนทราบตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนด ไม่เป็นโรงแรมตาม (3) ของบทนิยามคำว่า “โรงแรม” ในมาตรา 4

ดังนั้น เมื่อธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนคือการให้บริการด้านที่พักช่วงระยะเวลาหนึ่งเพื่อการพักผ่อนและสันทนาการ ซึ่งแม้จะมีใช่เป็นเพียงแค่สถานที่พักเพียงชั่วคราวสำหรับคนเดินทางในระหว่างการเดินทางเท่านั้น หากแต่ต้องประกอบด้วยเครื่องมือและอุปกรณ์หรือกิจกรรมการให้บริการประเภทอื่นๆ เพื่อให้เป็นบริการเสริมนอกเหนือจากการใช้ห้องพักก็ตาม แต่ลักษณะพื้นฐานของการให้บริการด้านห้องพักก็ยังคงเป็นแบบเดียวกับกิจการโรงแรม เพราะฉะนั้นไม่ว่าเจ้าของโครงการจะจัดรูปแบบของโครงการไว้เป็นเช่นไรก็ย่อมต้องเข้าลักษณะตามนิยามของคำว่า “โรงแรม” และต้องตามหลักเกณฑ์ที่ต้องอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายที่กำหนดไว้

ส่วนกิจการโฮมสเตย์ส่วนใหญ่ในประเทศไทย หากมีจำนวนห้องไม่เกินและไม่เข้าหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้ดังกล่าวข้างต้นนี้ก็ไม่เข้าลักษณะของการเป็นกิจการโรงแรม⁴ ดังนั้น จึงไม่เป็นประเด็นให้ต้องพิจารณาเลยว่า “โฮมสเตย์” (ที่แท้จริง) ของชาวบ้านที่มีได้มีวัตถุประสงค์ในเชิงธุรกิจและเป็นรายได้หลักนั้นจะต้องถูกจัดให้เข้ามารวมอยู่ในประเภทธุรกิจการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนด้วยหรือไม่ ทั้งนี้เพราะกิจการโฮมสเตย์ของชาวบ้านนั้นไม่เข้าลักษณะของกิจการโรงแรม จึงไม่เข้าลักษณะกิจการการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนั่นเอง ซึ่งเป็นคนละกรณีกับการที่ผู้ประกอบการดำเนินกิจการห้องพักให้เช่าเพื่อวัตถุประสงค์ในเชิงธุรกิจโดยใช้ชื่อว่า “โฮมสเตย์” หากเข้าลักษณะของกิจการโรงแรมตามที่กฎหมายกำหนด ก็เป็นกิจการที่ต้อง

⁴ ยกเว้นกรณีโฮมสเตย์ตามสถานที่ท่องเที่ยวต่างๆ ในประเทศไทย หลายแห่งที่มีลักษณะของการเปิดให้บริการสถานที่พักชั่วคราวแก่นักท่องเที่ยวเป็นจำนวนมาก โดยมีวัตถุประสงค์ในทางการค้าเพื่อแสวงหาผลกำไรจากการประกอบกิจการ อันเป็นการเข้าลักษณะของกิจการโรงแรม ซึ่งแม้ว่าจะใช้ชื่อ “โฮมสเตย์” หากแต่การดำเนินกิจการไม่ได้มีความหมายตรงตามคำจำกัดความและวัตถุประสงค์ที่แท้จริงของคำว่าโฮมสเตย์ที่เป็นการเปิดให้นักท่องเที่ยวได้อยู่อาศัยร่วมกับชาวบ้านเพื่อศึกษาถึงวิถีชีวิตความเป็นอยู่ของคนท้องถิ่น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นรายได้เสริมนอกเหนือไปจากการประกอบอาชีพเกษตรกรรมกสิกรรม

อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมาย และในด้านของตัวธุรกิจเองก็อาจถูกพัฒนาให้เป็นกิจการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนได้ต่อไปในอนาคต

เนื่องจากกิจการโรงแรมเป็นกิจการที่ต้องอยู่ภายใต้การควบคุมและจัดระเบียบโดยภาครัฐ ดังนั้นในการประกอบธุรกิจโรงแรม ผู้ประกอบการจะต้องได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการจากนายทะเบียน และต้องอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามมาตรฐานการประกอบธุรกิจโรงแรม และภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรม (มาตรา 6, มาตรา 10, มาตรา 13, มาตรา 15)⁵

ในส่วนของการบริหารจัดการกิจการโรงแรม ตามมาตรา 30 ของพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ได้กำหนดให้มี “ผู้จัดการ” คนหนึ่งเป็นผู้มีหน้าที่จัดการโรงแรม ส่วนอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนั้น กฎหมายบัญญัติไว้ดังต่อไปนี้

มาตรา 34 ให้ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมและผู้จัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบร่วมกัน ดังต่อไปนี้

- (1) จัดให้มีป้ายชื่อโรงแรมตามมาตรา 20 ติดไว้หน้าโรงแรม
- (2) จัดให้มีการแสดงใบอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่ายในโรงแรม

⁵ มาตรา 6 ให้มีคณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรมคณะหนึ่งประกอบด้วย...

มาตรา 10 ให้คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ให้คำแนะนำแก่รัฐมนตรีในการออกกฎกระทรวงตามมาตรา 13
- (2) ให้คำแนะนำแก่รัฐมนตรีในการออกประกาศกำหนดเขตท้องที่หนึ่งท้องที่ใดเป็นเขตงดออกใบอนุญาตตามมาตรา 14
- (3) พิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์คำสั่งของนายทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้
- (4) เสนอแผนและมาตรการต่างๆ เกี่ยวกับการส่งเสริมและการกำกับดูแลธุรกิจโรงแรม
- (5) เสนอความคิดเห็นต่อรัฐมนตรีเกี่ยวกับการปรับปรุงแก้ไขกฎกระทรวงหรือประกาศตามพระราชบัญญัตินี้
- (6) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่พระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่นบัญญัติให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการหรือตามที่รัฐมนตรีมอบหมาย

มาตรา 13 เพื่อประโยชน์ในการกำหนดและควบคุมมาตรฐานของโรงแรม ส่งเสริมการประกอบธุรกิจโรงแรม และส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ความมั่นคงแข็งแรง สุขลักษณะหรือความปลอดภัยของโรงแรม รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดประเภทของโรงแรม และกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับสถานที่ตั้ง ขนาด ลักษณะ สิ่งอำนวยความสะดวก หรือมาตรฐานการประกอบธุรกิจของโรงแรม ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าวให้รวมถึงการห้ามประกอบกิจการอื่นใดในโรงแรมด้วย...

มาตรา 15 ห้ามมิให้ผู้ใดประกอบธุรกิจโรงแรม เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากนายทะเบียน การขออนุญาตและการออกใบอนุญาต ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

- (3) จัดให้มีเลขที่ประจำห้องพักติดไว้หน้าห้องพักทุกห้อง
- (4) จัดให้มีเอกสารแสดงอัตราค่าที่พักไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่ายในโรงแรม
- (5) จัดให้มีแผนผังแสดงทางหนีไฟไว้ในแต่ละชั้นของโรงแรมและห้องพักทุกห้อง และป้ายทางออกฉุกเฉินไว้ในแต่ละชั้นของโรงแรม
- (6) จัดให้มีเอกสารแสดงข้อจำกัดความรับผิดชอบตามที่มาตรา 675 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติตามแบบที่คณะกรรมการประกาศกำหนด ไว้ในโรงแรมและห้องพักทุกห้อง
- (7) ดูแลรักษาความสะอาดด้านสุขลักษณะและอนามัยของโรงแรมให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขและคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือเจ้าพนักงานสาธารณสุข
- (8) ดูแลรักษาสภาพของโรงแรมให้มีความมั่นคงแข็งแรง และระบบการป้องกันอัคคีภัยให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น
- (9) ดูแลรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ
- (10) ดูแลและอำนวยความสะดวกให้กับผู้พักในกรณีเกิดอัคคีภัย อุทกภัย หรือเกิดอันตรายใดๆ ขึ้นในโรงแรม

การดำเนินการใดที่ผู้จัดการต้องได้รับอนุมัติจากผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม หากผู้จัดการมีหนังสือขออนุมัติแล้วผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมเพิกเฉยหรือไม่ดำเนินการ ผู้จัดการไม่ต้องรับผิด

นอกจากนี้ พระราชบัญญัติฉบับนี้ยังได้กำหนดหน้าที่อื่นๆ นอกเหนือจากการบริหารกิจการโรงแรมไว้ด้วยดังนี้

มาตรา 38 ผู้จัดการมีหน้าที่

- (1) ดูแลไม่ให้เกิดอุบัติเหตุหรือมีผู้สูบบุหรี่ในเขตโรงแรมในลักษณะอันควรเชื่อว่าจะก่อความไม่สงบขึ้นในบ้านเมือง หรือจะมีการกระทำความผิดอาญาขึ้นในโรงแรม
- (2) แจ้งให้พนักงานฝ่ายปกครองหรือเจ้าหน้าที่ตำรวจท้องที่ทราบโดยทันที ในกรณีที่ มีเหตุอันควรสงสัยว่าอาจมีหรือได้มีการหลบซ่อนหรือมีผู้สูบบุหรี่หรือกระทำความผิดอาญาขึ้นในโรงแรมตาม (1)

ข้อสังเกตที่ได้จากบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวข้างต้น ไม่ปรากฏว่ามีบทบัญญัติมาตราใดในพระราชบัญญัติโรงแรมฉบับนี้กล่าวถึงเรื่องการบริหารจัดการ ในลักษณะของทรัพย์สินส่วนกลาง เนื่องจากกิจการโรงแรมนั้น นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เจ้าของโครงการ คือ ผู้ประกอบการ ซึ่งเป็นเจ้าของกิจการและเป็นเจ้าของทรัพย์สินทั้งหมดใน

กิจการ ส่วนผู้เข้าพักไม่มีส่วนเกี่ยวข้องใดๆ กับทั้งอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินของกิจการโรงแรมทั้งหมดทั้งสิ้นนั้น อันแตกต่างจากแนวคิดของการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนในเรื่องที่เกี่ยวกับโครงสร้างของกิจการและการบริหารกิจการ ที่อาจทำให้ผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนหรือเปรียบเสมือนกับผู้เข้าพักในโรงแรมและรีสอร์ทนั้นมีส่วนร่วมเป็นเจ้าของในทรัพย์สินส่วนกลางของกิจการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนได้ด้วย

3.2.1.2 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเอกเทศสัญญา – วิธีการเฉพาะสำหรับเจ้าสำนักโรงแรม

เนื่องจากกิจการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนในประเทศไทยถูกจัดให้เป็นกิจการประเภทเดียวกับกิจการโรงแรม จึงต้องถูกบังคับโดยบทบัญญัติของกฎหมายที่ว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของเจ้าสำนักโรงแรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ด้วย

เมื่อกล่าวถึงโรงแรม ซึ่งก็คือสถานที่พักอาศัยชั่วคราวของคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใด ดังนั้น ผู้เข้าพักย่อมต้องคาดหวังถึงความปลอดภัยทั้งในชีวิตและทรัพย์สินของตนระหว่างที่ตนพักอาศัยอยู่ในสถานที่นั้นๆ ด้วยเหตุนี้ หน้าที่และความรับผิดชอบประการหนึ่งของผู้ประกอบการกิจการโรงแรมที่จะต้องคำนึงถึงด้วยก็คือ **หน้าที่ในการดูแลความปลอดภัยให้แก่ทรัพย์สินของผู้เข้าพักอาศัยในโรงแรมนั่นเอง** ซึ่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้บัญญัติหน้าที่ของเจ้าสำนักโรงแรมเอาไว้เป็นการเฉพาะ ดังต่อไปนี้

มาตรา 674 เจ้าสำนักโรงแรมหรือโฮเต็ล หรือสถานที่อื่นทำนองเช่นว่านั้น จะต้องรับผิดชอบเพื่อความสูญหายหรือบุบสลายใดๆ อันเกิดแก่ทรัพย์สินซึ่งคนเดินทางหรือแขกพักอาศัย หากได้พามา

มาตรา 675 เจ้าสำนักต้องรับผิดชอบในการที่ทรัพย์สินของคนเดินทางหรือแขกอาศัยสูญหายหรือบุบสลายไปอย่างใดๆ แม้ถึงว่าความสูญหายหรือบุบสลายนั้นจะเกิดขึ้นเพราะผู้คนไปมาเข้าออก ณ โรงแรม โฮเต็ล หรือสถานที่เช่นนั้น ก็คงต้องรับผิดชอบ

ความรับผิดชอบนี้ ถ้าเกี่ยวข้องกับเงินทองตรา ธนบัตร ตั๋วเงิน พันธบัตร ใบหุ้น ใบหุ้นกู้ ประทวนสินค้า อัญมณี หรือของมีค่าอื่นๆ ให้จำกัดไว้เพียงห้าพันบาท เว้นแต่จะได้ฝากของมีค่าเช่นนี้ไว้แก่เจ้าสำนักและได้บอกราคาแห่งของนั้นชัดแจ้ง

แต่เจ้าสำนักไม่ต้องรับผิดชอบเพื่อความสูญหายหรือบุบสลายอันเกิดแต่เหตุสุดวิสัย หรือแต่สภาพแห่งทรัพย์สินนั้น หรือแต่ความผิดของคนเดินทางหรือแขกอาศัยผู้นั้นเอง หรือบริวารของเขา หรือบุคคลซึ่งเขาได้ต้อนรับ

มาตรา 677 ถ้ามีคำแจ้งความปิดไว้ในโรงแรม โฮเต็ล หรือสถานที่อื่นทำนองเช่นว่านี้เป็นข้อความยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดของเจ้าสำนักไซรั ทำนองว่าความนั้นเป็นโมฆะ เว้นแต่คนเดินทาง หรือแขกอาศัยจะได้ตกลงด้วยชัดแจ้งในการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดตั้งว่านั้น

จึงสรุปได้ว่า ผู้ประกอบกิจการโรงแรมต้องเอาใจใส่ดูแลทั้งความปลอดภัยในชีวิต ตลอดจนทรัพย์สินของผู้เข้าพักอาศัยและผู้ให้บริการในโรงแรมอย่างหลีกเลี่ยงหรือปฏิเสธความรับผิดไม่ได้เลย จะมีก็แต่เพียงการจำกัดมูลค่าความรับผิดในทรัพย์สินมีค่าไว้ที่จำนวนเงินไม่เกิน 5,000 บาท และยกเว้นความรับผิดเฉพาะในกรณีที่มีความเสียหายแก่ทรัพย์สินนั้นเกิดจากเหตุสุดวิสัยหรือเกิดจากความผิดของผู้เข้าพักอาศัยเองเท่านั้น⁶

เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับธุรกิจการจัดสรรวันหยุดพักผ่อน จะพบว่าความสัมพันธ์ระหว่างผู้ประกอบกิจการกับผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนนั้นแตกต่างจากความสัมพันธ์ระหว่างผู้ประกอบกิจการโรงแรมกับผู้เข้าพักอาศัยอยู่บ้างในบางประการ แม้จะเป็นความจริงที่ว่าทั้งผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนและผู้เข้าพักอาศัยโรงแรมต่างก็มีเจตนาเข้าทำสัญญาเพื่อการเข้าพักอาศัยในโรงแรมหรือรีสอร์ทของผู้ประกอบการเหมือนกัน หากแต่นิติสัมพันธ์นั้นแตกต่างกัน เนื่องจากนิติกรรมของคู่สัญญาระหว่างผู้เข้าพักอาศัยกับเจ้าของโรงแรมและรีสอร์ทคือ “การเช่าห้องพัก” ในขณะที่นิติกรรมระหว่างผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนกับเจ้าของโครงการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนคือ “การซื้อขายหน่วยการเข้าพัก” นอกจากนี้การจัดสรรวันหยุดพักผ่อนยังมีประเด็นเรื่อง “ความเป็นเจ้าของ” ทั้งทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนบุคคลในลักษณะกรรมสิทธิ์รวมเข้ามาเกี่ยวข้องอีกด้วย ดังนั้น ประเด็นปัญหาจึงเกิดขึ้นว่าผู้ประกอบกิจการการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนจำเป็นต้องมีหน้าที่และความรับผิดในความสูญหายหรือบุบสลายในทรัพย์สินส่วนตัวของผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนที่เปรียบเสมือนเป็นเจ้าของสถานที่พักอยู่ด้วยคนหนึ่งในระดับเดียวกับความรับผิดของเจ้าสำนักโรงแรมด้วยเช่นนั้นหรือไม่เพียงใด⁷

⁶ สุธีร์ ศุภนิตย. (2551). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ วิชาเอกเทศสัญญา 2 ยืมและฝากทรัพย์สิน. พิมพ์ครั้งที่ 4. กรุงเทพฯ : มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์: 201-219.

⁷ ในต่างประเทศ เช่น อังกฤษ ถือเป็นประเพณีปฏิบัติทางการค้าที่ผู้ประกอบการโรงแรมจะต้องมีหน้าที่ในการดูแลรักษาความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินให้แก่บรรดาแขกผู้เข้าพัก และหน้าที่เช่นนี้ก็มักจะถือได้ว่าเป็นธรรมเนียมปฏิบัติที่เจ้าของกิจการโรงแรมจะต้องยึดถือเป็นหน้าที่ประการสำคัญประการหนึ่ง เพราะงานบริการมีหัวใจสำคัญอยู่ที่คุณภาพของการให้บริการ รวมไปถึงความเชื่อถือและความไว้วางใจในความปลอดภัยขณะที่ตนพักอาศัยอยู่ในสถานที่นั้นๆ ด้วย ดังนั้น แม้ไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้ แต่ก็เป็นเรื่องที่ต้องยึดถือปฏิบัติเพราะเป็นหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ประกอบการโรงแรมที่มีต่อแขกผู้เข้าพักหรือลูกค้าของโรงแรมนั่นเอง

3.2.1.3 พระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535

เนื่องจากกิจการโรงแรมเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับสถานที่พักอาศัย ย่อมต้องอยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายที่ว่าด้วยการสาธารณสุข อันเป็นหลักเกณฑ์เพื่อการกำกับดูแลในด้านความเป็นอยู่และอนามัยสิ่งแวดล้อมของทรัพยากรมนุษย์ ที่จำเป็นต้องมีการควบคุมและจัดระเบียบโดยภาครัฐ ตัวอย่างที่เห็นได้ชัดเจนโดยเฉพาะอย่างยิ่งกิจการที่มีชื่อเสียงมากในอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและโรงแรมในประเทศไทยก็คือ “กิจการสปาเพื่อสุขภาพ” ในปัจจุบันแทบทุกโรงแรมและรีสอร์ทในประเทศไทยจะต้องจัดให้มีการให้บริการสปาเพื่อสุขภาพแก่นักท่องเที่ยวและผู้เข้าพัก และเนื่องจากกิจการสปาเพื่อสุขภาพถูกจัดให้เป็นกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ ดังนั้น ผู้ประกอบการโรงแรมหรือธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนย่อมต้องถูกควบคุมดูแลในด้านสุขภาพกายได้มาตรฐานการสาธารณสุขเดียวกัน หรือแม้แต่กิจการประเภทคลับหรือสโมสรร่วมตัว หากมีการให้บริการด้านสปาก็ย่อมต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ข้อบังคับของพระราชบัญญัติการสาธารณสุขนี้ด้วยเช่นกัน⁸

3.2.1.4 พระราชบัญญัติสถานบริการ พ.ศ. 2509

นอกเหนือไปจากพระราชบัญญัติว่าด้วยการสาธารณสุขดังกล่าวข้างต้นแล้ว การให้บริการบางประเภท เช่น ห้องอาหาร คลับเพื่อความบันเทิง ภายในบริเวณโรงแรมและรีสอร์ทยังต้องอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์การควบคุมสถานบริการตามพระราชบัญญัติสถานบริการ พ.ศ. 2509 ด้วย ทั้งนี้เนื่องจาก**มาตรา 3** แห่งพระราชบัญญัติฉบับนี้ได้ให้นิยามคำว่า “สถานบริการ” ไว้ดังนี้

...“สถานบริการ” หมายความว่า สถานที่ที่ตั้งขึ้นเพื่อให้บริการโดยหวังประโยชน์ในทางการค้าดังต่อไปนี้

(4) สถานที่ที่มีอาหาร สุรา หรือเครื่องดื่มอย่างอื่นจำหน่ายหรือให้บริการ โดยมีรูปแบบอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้

⁸ หมวด 7 แห่งพระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535 ว่าด้วยกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ และ ประกาศกระทรวงสาธารณสุข เรื่อง การกำหนดสถานที่เพื่อสุขภาพหรือเพื่อเสริมสวย มาตรฐานของสถานที่ การบริการ ผู้ให้บริการ หลักเกณฑ์ และวิธีการตรวจสอบเพื่อการรับรองให้เป็นไปตามมาตรฐานสำหรับสถานที่เพื่อสุขภาพหรือเพื่อเสริมสวย พ.ศ. 2551

- (ก) มีดนตรี การแสดงดนตรี หรือการแสดงอื่นใดเพื่อการบันเทิงและยินยอมหรือปล่อยปละละเลยให้นักร้อง นักแสดง หรือพนักงานอื่นใดนั่งกับลูกค้า
- (ข) มีการจัดอุปกรณ์การร้องเพลงประกอบดนตรีให้แก่ลูกค้า โดยจัดให้มีผู้บริการขับร้องเพลงกับลูกค้า หรือยินยอมหรือปล่อยปละละเลยให้พนักงานอื่นใดนั่งกับลูกค้า
- (ค) มีการเต้นหรือยินยอมให้มีการเต้น หรือจัดให้มีการแสดงเต้น เช่น การเต้นบนเวที หรือการเต้นบริเวณโต๊ะอาหารและเครื่องดื่ม
- (ง) มีลักษณะของสถานที่ การจัดแสงหรือเสียง หรืออุปกรณ์อื่นใดตามที่กำหนดในกฎกระทรวง...

ดังนั้น ผู้ประกอบกิจการโรงแรมหรือการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนย่อมต้องตกอยู่ภายใต้การบังคับใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ด้วยเช่นกัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งกิจการประเภทคลับหรือสโมสรรสรวงส่วนตัว ย่อมหลีกเลี่ยงหลักเกณฑ์การควบคุมภายใต้กฎหมายสถานบริการเหล่านี้ไม่พ้น

จากที่กล่าวมาแล้วข้างต้น จะเห็นได้ว่าการกำกับดูแลกิจการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนั้นต้องอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายแบบเดียวกับการกำกับดูแลกิจการประเภทโรงแรมและเป็นกิจการที่ต้องถูกควบคุมดูแลในทุกๆ เรื่อง ทั้งด้านมาตรฐานการให้บริการ การสาธารณสุข การให้ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้เข้าพักและผู้ใช้บริการ แต่หัวใจสำคัญในเรื่องการบริหารจัดการธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนเพื่อให้สอดคล้องกับลักษณะเฉพาะของธุรกิจ ลำพังเพียงกฎหมายกำกับดูแลกิจการประเภทโรงแรมกลับไม่สามารถตอบโจทย์ของประเด็นปัญหาว่า ผู้ประกอบกิจการธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนควรจะต้องมีหน้าที่และความรับผิดชอบต่อผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนที่ถูกต้องและเหมาะสมอย่างไรบ้าง ซึ่งเป็นเรื่องของการกำกับดูแลการประกอบธุรกิจของผู้ประกอบการได้อย่างถูกต้องเหมาะสมตรงกับลักษณะรูปแบบของธุรกิจให้ได้มากที่สุด ยิ่งไปกว่านั้นการขาดกฎหมายที่เหมาะสมกับรูปแบบของธุรกิจเช่นนี้ก็ยิ่งเป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนไม่ให้มีการเจริญเติบโตไปในทิศทางที่ถูกต้องอีกด้วยเนื่องจากขาดทิศทางในการประกอบกิจการที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน

3.2.2 การคุ้มครองผู้บริโภค

เนื่องจากนิติสัมพันธ์ของการซื้อขายวันหยุดพักผ่อนนั้นเกิดขึ้นจากนิติกรรมที่เป็นผลมาจาก “สัญญา” เป็นความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา 2 ฝ่ายโดยที่ฝ่ายหนึ่งเป็นผู้ขายและอีกฝ่ายหนึ่งเป็นผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อน การดำเนินวิธีการต่างๆ ทางการตลาดของผู้ประกอบการเจ้าของโครงการจัดสรรที่อยู่ในสถานะที่เหนือกว่าผู้ซื้อในด้านอำนาจต่อรอง อีกทั้งสัญญาที่ใช้ลงนามซื้อขายกันระหว่างคู่สัญญา ฝ่ายผู้ขายหรือผู้ประกอบการก็เป็นผู้จัดทำขึ้น ดังนั้น จึงเป็นการง่ายสำหรับผู้มีอำนาจต่อรองทางการตลาดเหนือกว่าหรือผู้ประกอบการเจ้าของโครงการจะได้อาศัยเป็นช่องทางในการเอาเปรียบผู้ซื้อที่ตกอยู่ในสถานะด้อยกว่าและมักจะตกเป็นฝ่ายเสียเปรียบให้กับผู้ขาย ด้วยเหตุนี้ กฎหมายจึงต้องเข้ามามีบทบาทเพื่อให้เกิดการคุ้มครองผลประโยชน์ผู้บริโภคซึ่งเป็นประชาชนส่วนใหญ่ไม่ให้อำนาจเอาเปรียบจากผู้ประกอบการเอกชน หลักการให้ความคุ้มครองผู้บริโภคจึงเป็นข้อยกเว้นของหลักอิสระในทางแพ่ง (Freedom of Contract) ที่ว่า “สัญญาต้องเป็นสัญญา” (Pacta sunt servanda) และหลักกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคก็เป็นหลักทั่วไปที่สำคัญอีกหลักหนึ่งโดยมุ่งประสงค์ที่จะคุ้มครองบุคคลผู้อ่อนแอกว่าในสังคมและตกเป็นฝ่ายเสียเปรียบ ทั้งนี้เพื่อสร้างความสมดุลในการอำนวยความสะดวกให้เป็นธรรมให้แก่บุคคลในสังคมทั้งสองฝ่าย และหลักการคุ้มครองผู้บริโภคนี้ก็เป็นหลักกฎหมายที่นานาอารยประเทศใช้บังคับกันอย่างแพร่หลาย

ปัจจุบัน ในประเทศไทยมีกฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคและอาจนำมาบังคับใช้ได้กับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนอยู่หลายฉบับ ดังต่อไปนี้

3.2.2.1 พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522

จากนิยามตาม **มาตรา 3** แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ดังต่อไปนี้

...“ซื้อ” หมายความว่ารวมถึง เช่า เช่าซื้อ หรือได้มาไม่ว่าด้วยประการใดๆ โดยให้ค่าตอบแทนเป็นเงินหรือผลประโยชน์อย่างอื่น

“ขาย” หมายความว่ารวมถึง ให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือจัดหาให้ไม่ว่าด้วยประการใดๆ โดยเรียกค่าตอบแทนเป็นเงินหรือผลประโยชน์อย่างอื่น ตลอดจนการเสนอหรือชักชวนเพื่อการดังกล่าวด้วย

“บริการ” หมายความว่า การรับจัดทำงาน การให้สิทธิใดๆ หรือการให้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหรือกิจการใดๆ โดยเรียกค่าตอบแทนเป็นเงินหรือผลประโยชน์อื่นแต่ไม่รวมถึงการจ้างแรงงานตามกฎหมายแรงงาน

“ผู้บริโภค” หมายความว่า ผู้ซื้อหรือผู้ได้รับบริการจากผู้ประกอบธุรกิจ หรือผู้ซึ่งได้รับการเสนอหรือการชักชวนจากผู้ประกอบธุรกิจเพื่อให้ซื้อสินค้าหรือรับบริการ และหมายความรวมถึงผู้ใช้สินค้าหรือผู้ได้รับบริการจากผู้ประกอบธุรกิจโดยชอบ แม้มิได้เป็นผู้เสียค่าตอบแทนก็ตาม

“ผู้ประกอบการ” หมายความว่า ผู้ขาย ผู้ผลิตเพื่อขาย ผู้ส่งหรือนำเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อขาย หรือผู้ซื้อเพื่อขายต่อซึ่งสินค้า หรือผู้ให้บริการ และหมายความรวมถึงผู้ประกอบการกิจการโฆษณาด้วย

“สัญญา” หมายความว่า ความตกลงกันระหว่างผู้บริโภคและผู้ประกอบธุรกิจเพื่อซื้อและขายสินค้า หรือให้และรับบริการ

อีกทั้งยังได้บัญญัติว่าด้วยเรื่องสิทธิของผู้บริโภคว่าผู้บริโภคจะต้องได้รับความคุ้มครองไว้ดังนี้

มาตรา 4 ผู้บริโภคมีสิทธิได้รับความคุ้มครองดังต่อไปนี้

(1) สิทธิที่จะได้รับข่าวสารรวมทั้งคำพรรณนาคุณภาพที่ถูกต้องและเพียงพอเกี่ยวกับสินค้าหรือบริการ

(2) สิทธิที่จะมีอิสระในการเลือกหาสินค้าหรือบริการ

(3) สิทธิที่จะได้รับความปลอดภัยจากสินค้าหรือบริการ

(3 ทวิ) สิทธิที่จะได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญา

(4) สิทธิที่จะได้รับการพิจารณาและชดเชยความเสียหาย

ทั้งนี้ ตามที่กฎหมายว่าด้วยการนั้นๆ หรือพระราชบัญญัตินี้บัญญัติไว้

จากบทนิยามดังกล่าวข้างต้น จะเห็นได้ว่าผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนเป็นผู้ซื้อสินค้าหรือบริการจากผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือกิจการโรงแรม จึงเป็น “ผู้บริโภค” โดยผลของกฎหมายอันมีสิทธิที่จะได้รับความคุ้มครองตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติฉบับนี้ ส่วนเรื่องที่ว่าด้วยสัญญาระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขาย พระราชบัญญัติฉบับนี้ก็ยังได้ให้ความคุ้มครองผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนไว้ดังนี้

มาตรา 35 ทวิ ในการประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือให้บริการใด ถ้าสัญญาซื้อขายหรือสัญญาให้บริการนั้นมีกฎหมายกำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือ หรือที่ตามปกติประเพณีทำเป็นหนังสือ คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาที่มีอำนาจกำหนดให้การประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือให้บริการนั้นเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญาได้

ในการประกอบธุรกิจที่ควบคุมสัญญา สัญญาที่ผู้ประกอบการทำกับผู้บริโภคจะต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

(1) ใช้ข้อสัญญาที่จำเป็น ซึ่งหากมิได้ใช้ข้อสัญญาเช่นนั้นจะทำให้ผู้บริโภคเสียเปรียบผู้ประกอบการเกินสมควร

(2) ห้ามใช้ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค

ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนด และเพื่อประโยชน์ของผู้บริโภคเป็นส่วนรวม คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาจะให้ผู้ประกอบการจัดทำสัญญาตามแบบที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดก็ได้

การกำหนดตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกา

เพราะฉะนั้น หากเกิดกรณีพิพาทระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขายในเรื่องที่เกี่ยวกับสัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อน ย่อมต้องตกอยู่ภายใต้การบังคับใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ด้วย แต่อย่างไรก็ตาม ในประเด็นปัญหาที่ว่าด้วยข้อสัญญา เนื่องจากกฎหมายไทยยังไม่มีการรับรองสถานะทางกฎหมายของธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนให้เห็นปรากฏเป็นทางการอย่างชัดเจน ดังนั้น จนถึงปัจจุบันนี้ก็ยังไม่มีปรากฏว่ามีประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาที่จะกำหนดให้สัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อนเป็นธุรกิจควบคุมสัญญาตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 4 (3 ทวิ) และมาตรา 35 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภคฉบับนี้⁹ ด้วยเหตุนี้ ข้อพิพาทเกี่ยวกับ “สัญญา” จึงต้องกลับไปใช้หลักกฎหมายทั่วไปที่ว่าด้วยนิติกรรมสัญญาในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยหนี้ และว่าด้วยเอกเทศสัญญา มาบังคับใช้แทน

นอกจากนี้ แม้ในมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติฉบับนี้จะได้กำหนดให้ผู้บริโภคมีสิทธิได้รับความคุ้มครอง แต่ก็ไม่ได้บัญญัติถึงวิธีการบังคับตามสิทธิว่าจะสามารถดำเนินการได้อย่างไร ดังนั้น จึงต้องไปดูพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 ประกอบด้วยว่าจะมีช่องทางในการเรียกร้องสิทธิของผู้บริโภคในกรณีที่ถูกละเมิดสิทธิจากการที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญานั้นได้หรือไม่ อย่างไร

⁹ สืบเนื่องจากปัญหาการได้รับข้อร้องเรียนจากผู้บริโภคเป็นจำนวนมากเกี่ยวกับการกระทำผิดสัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อน สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคจึงเห็นชอบที่จะให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาพิจารณาให้ธุรกิจใหม่แท้จริงเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา (สิงหาคม 2553) ซึ่งจนถึงปัจจุบัน (กุมภาพันธ์ 2555) ยังอยู่ในขั้นตอนของการพิจารณา และยังไม่ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาที่กำหนดให้ธุรกิจใหม่แท้จริงเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา

3.2.2.2 พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551

สำหรับกฎหมายวิธีสบัญญัติว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภคตามพระราชบัญญัติฉบับนี้ได้ให้นิยามคำว่า “คดีผู้บริโภค” ไว้ในมาตรา 3 ดังนี้

...“คดีผู้บริโภค” หมายความว่า

(1) คดีแพ่งระหว่างผู้บริโภคหรือผู้มีอำนาจฟ้องคดีแทนผู้บริโภคตามมาตรา 19 หรือตามกฎหมายอื่น กับผู้ประกอบการธุรกิจซึ่งพิพาทกันเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ตามกฎหมายอันเนื่องมาจากการบริโภคสินค้าหรือบริการ.....

“ผู้บริโภค” หมายความว่า ผู้บริโภคตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค และให้หมายความรวมถึงผู้เสียหายตามกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบต่อความเสียหายอันเกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัยด้วย

“ผู้ประกอบการธุรกิจ” หมายความว่า ผู้ประกอบการตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภคและให้หมายความรวมถึงผู้ประกอบการตามกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบต่อความเสียหายอันเกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัยด้วย

ดังนั้น จึงเห็นได้ว่าการดำเนินการเรียกร้องและใช้สิทธิทางศาลเกี่ยวกับกรณีพิพาทในเรื่องสัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อน หรือที่มีเนื้อหาสาระเกี่ยวกับการให้บริการ โดยอนุญาตให้เข้าพักอาศัยในโรงแรมและรีสอร์ทภายในกำหนดระยะเวลาตามที่ระบุในข้อตกลงนั้น ผู้บริโภคหรือผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนย่อมต้องได้รับความคุ้มครองสิทธิภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายที่ว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค แต่อย่างไรก็ตาม มีข้อสังเกตของการบังคับใช้กฎหมายตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภคฉบับนี้ เนื่องจากนิติสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญาในสัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อนอยู่ในรูปของ “สัญญาต่างตอบแทน” ซึ่งมีคู่สัญญา 2 ฝ่ายกล่าวคือ ทั้งฝ่ายผู้ซื้อและฝ่ายผู้ขาย เพราะฉะนั้น ไม่เพียงแต่ผู้ซื้อหรือผู้บริโภคเท่านั้นที่จะเรียกร้องและขอใช้สิทธิทางศาลได้ แต่ฝ่ายผู้ประกอบการเองก็สามารถเรียกร้องและขอใช้สิทธิทางศาลได้ด้วยเช่นกัน หากเกิดกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งกระทำผิดข้อตกลงในสัญญา หรือ หากผู้ประกอบการสามารถพิสูจน์ให้ศาลเห็นว่าตนเองไม่ได้เป็นฝ่ายกระทำผิดสัญญา แต่ฝ่ายผู้บริโภคต่างหากที่เป็นฝ่ายไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง หรือกรณีที่ผู้ประกอบการอาจโต้แย้งว่าข้อสัญญาได้กำหนดไว้เช่นนั้นอย่างชัดเจน ปราศจากข้อสงสัยแล้ว อีกทั้งผู้ซื้อหรือผู้บริโภคก็ได้ลงลายมือชื่อรับทราบและยินยอม ยอมรับข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญาไปแล้ว คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

ก็ย่อมต้องมีสิทธิและหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติต่อกันให้เป็นไปตามข้อตกลงในสัญญา เพียงเท่านั้นการฟ้องร้องดำเนินคดีเพื่อเรียกร้องสิทธิของผู้บริโภคเองก็ต้องพบกับขั้นตอนและความยุ่งยากที่รออยู่เบื้องหน้า อีกทั้งยังนำไปสู่การเพิ่มภาระการพิสูจน์ให้กับฝ่ายผู้บริโภคเองอีกด้วย เนื่องจากต้องหาหนทางพิสูจน์ให้ได้ว่าตนไม่ได้รับความเป็นธรรมและตกเป็นฝ่ายเสียเปรียบต่อผู้ประกอบการ ด้วยเหตุที่ตนไม่ได้รับทราบข้อมูลที่ถูกต้องและเพียงพอต่อการตัดสินใจ จึงหลงตัดสินใจเข้าทำสัญญาด้วย ซึ่งเมื่อสถานการณ์กลับกลายเป็นเช่นนี้ไปเสียแล้ว การที่ผู้บริโภคหรือผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนจะได้รับการคุ้มครองสิทธิตามหลักกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคในประเทศไทยก็อาจจะเป็นไปได้ในทุกกรณีเสมอไป

3.2.2.3 พระราชบัญญัติความรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551

สืบเนื่องจากบทบัญญัติในตอนท้ายของมาตรา 3 แห่งพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 ที่ให้นิยามคำว่า “ผู้ประกอบการ” ว่าให้รวมถึงผู้ประกอบการตามกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดต่อความเสียหายอันเกิดจากสินค้าไม่ปลอดภัยด้วย ดังนั้น นอกจากเรื่องการให้คุ้มครองผู้บริโภคทางด้านความได้เปรียบหรือเสียเปรียบในเรื่องของอำนาจต่อรองและเรื่องที่เกี่ยวข้องด้วยสัญญาแล้ว ยังจะต้องพิจารณารวมไปถึงกรณีประเด็นปัญหาว่าผู้ประกอบการจัดสรรวันหยุดพักผ่อน (ซึ่งก็คือผู้ประกอบการโรงแรมตามกฎหมายไทยในปัจจุบัน) จะต้องมีความรับผิดในเรื่องการใช้สินค้าและผลิตภัณฑ์ต่างๆ เพื่อให้บริการแก่ผู้เข้าพักอีกด้วย โดยเฉพาะอย่างยิ่งบรรดาอาหารและเครื่องดื่มต่างๆ ที่ให้บริการแก่ผู้เข้าพัก และผลิตภัณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับสุขภาพและการเสริมความงามต่างๆ ที่ให้บริการอยู่ในแผนกสปาของโรงแรมและรีสอร์ทต่างๆ ทั้งนี้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติความรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551 ซึ่งได้ให้นิยามและกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบไว้ดังต่อไปนี้

มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้

“สินค้า” หมายความว่า สິงหาริมทรัพย์ทุกชนิดที่ผลิตหรือนำเข้าเพื่อขาย รวมทั้งผลิตภัณฑ์เกษตรกรรม และให้หมายความรวมถึงกระแสไฟฟ้า ยกเว้นสินค้าตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง

“ผลิตผลทางเกษตรกรรม” หมายความว่า ผลิตผลเกิดจากเกษตรกรรมต่างๆ เช่น การทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ เลี้ยงไหม เลี้ยงผึ้ง เพาะเห็ด แต่ไม่รวมถึงผลิตผลที่เกิดจากธรรมชาติ

“ผลิต” หมายความว่า ทำ ผสม ปู รัง แต่ง ประกอบ ประดิษฐ์ แปรสภาพ เปลี่ยนรูป ดัดแปลง คัดเลือก แบ่งบรรจุ แขนเยือกแข็ง หรือฉายรังสี รวมถึงการกระทำใดๆ ที่มีลักษณะทำนองเดียวกัน

“ผู้เสียหาย” หมายความว่า ผู้ได้รับความเสียหายอันเกิดจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย

...

“สินค้าที่ไม่ปลอดภัย” หมายความว่า สินค้าที่ก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายขึ้นได้ ไม่ว่าจะ เป็นเพราะเหตุจากความบกพร่องในการผลิตหรือการออกแบบ หรือไม่ได้กำหนดวิธีใช้ วิธีเก็บรักษา ค่าเตือน หรือข้อมูลเกี่ยวกับสินค้า หรือกำหนดไว้แต่ไม่ถูกต้องหรือไม่ชัดเจนตามสมควร ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงสภาพของสินค้า รวมทั้งลักษณะการใช้งานและการเก็บรักษาตามปกติธรรมดาของสินค้าอันพึงคาดหมายได้

...

“ผู้ประกอบการ” หมายความว่า

- (1) ผู้ผลิต หรือผู้ว่าจ้างให้ผลิต
- (2) ผู้นำเข้า
- (3) ผู้ขายสินค้าที่ไม่สามารถระบุตัวผู้ผลิต ผู้ว่าจ้างให้ผลิต หรือผู้นำเข้าได้
- (4) ผู้ซึ่งใช้ชื่อ ชื่อทางการค้า เครื่องหมายการค้า เครื่องหมาย ข้อความหรือแสดงด้วยวิธีการใดๆ อันมีลักษณะที่จะทำให้เกิดความเข้าใจได้ว่าเป็นผู้ผลิต ผู้ว่าจ้างให้ผลิตหรือผู้นำเข้า

มาตรา 5 ผู้ประกอบการทุกคนต้องร่วมกันรับผิดชอบผู้เสียหายในความเสียหายที่เกิดจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย และสินค้านั้นได้มีการขายให้แก่ผู้บริโภคแล้ว ไม่ว่าความเสียหายนั้นจะเกิดจากการกระทำโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อของผู้ประกอบการหรือไม่ก็ตาม

ดังนั้น ผู้ประกอบการกิจการจัดสรรวันหยุดพักผ่อน (หรือผู้ประกอบการกิจการโรงแรม) ก็จะต้องมีความรับผิดชอบเพิ่มขึ้นในเรื่องของความปลอดภัยในการให้บริการต่างๆ แก่ผู้เข้าพักหรือผู้บริโภคภายในบริเวณโรงแรมและรีสอร์ทของตน เพราะกฎหมายได้วางหลักไว้ให้ผู้ประกอบการต้องรับผิดชอบโดยเคร่งครัด (Strict liability) ต่อผู้เสียหายอันเกิดจากการใช้และการบริโภคสินค้าและบริการต่างๆ ทั้งนี้ ด้วยมุ่งหมายเพื่อจะให้เกิดความปลอดภัยชีวิต ร่างกายและสุขภาพอนามัยของผู้บริโภคนั่นเอง

3.2.2.4 พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540

สืบเนื่องมาจากมาตรา 35 ทวิ (2) แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ที่บัญญัติห้ามใช้ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค จึงจำเป็นต้องพิจารณาหาเนื้อหาเกี่ยวกับข้อสัญญาไม่เป็นธรรมตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 ประกอบด้วย อันมีเนื้อหาสาระสำคัญดังนี้

มาตรา 4 ข้อตกลงในสัญญาระหว่างผู้บริโภคกับผู้ประกอบธุรกิจการค้า หรือวิชาชีพ หรือในสัญญาสำเร็จรูป หรือในสัญญาขายฝากที่ทำให้ผู้ประกอบธุรกิจการค้า หรือวิชาชีพ หรือผู้กำหนดสัญญาสำเร็จรูป หรือผู้ซื้อฝากได้เปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเกินสมควร เป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม และให้มีผลบังคับได้เพียงเท่าที่เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณีเท่านั้น

ในกรณีที่มีข้อสงสัย ให้ตีความสัญญาสำเร็จรูปไปในทางที่เป็นคุณแก่ฝ่ายซึ่งมิได้เป็นผู้กำหนดสัญญาสำเร็จรูปนั้น

ข้อตกลงที่มีลักษณะหรือมีผลให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งปฏิบัติหรือรับภาระเกินกว่าที่วิญญูชนจะพึงคาดหมายได้ตามปกติ เป็นข้อตกลงที่อาจถือได้ว่าทำให้ได้เปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เช่น

ในการพิจารณาข้อตกลงที่ทำให้ได้เปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามวรรคสาม จะเป็นการได้เปรียบเกินสมควรหรือไม่ ให้นำมาตรา 10 มาใช้โดยอนุโลม

มาตรา 10 ในการวินิจฉัยว่าข้อสัญญาจะมีผลบังคับเพียงใดจึงจะเป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณีให้พิเคราะห์ถึงพฤติการณ์ทั้งปวง รวมทั้ง

(1) ความสุจริต อำนาจต่อรอง ฐานะทางเศรษฐกิจ ความรู้ความเข้าใจ ความสันทัดจัดเจน ความคาดหมาย แนวทางที่เคยปฏิบัติ ทางเลือกอย่างอื่น และทางได้เสียทุกอย่างของคู่สัญญาตามสภาพที่เป็นจริง

(2) ปกติประเพณีของสัญญาชนิดนั้น

(3) เวลาและสถานที่ในการทำสัญญาหรือในการปฏิบัติตามสัญญา

(4) การรับภาระที่หนักกว่ามากของคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง

จากสาระสำคัญในบทบัญญัติทั้ง 2 มาตราดังกล่าวข้างต้นที่กล่าวถึงลักษณะสำคัญของข้อสัญญาไม่เป็นธรรมและแนวทางการวินิจฉัยว่าอย่างไรจึงจะถือได้ว่าเข้าลักษณะของข้อสัญญาไม่เป็นธรรม จะเห็นได้ว่า ก่อนที่จะปรับใช้กฎหมายแก่กรณี จะต้องมิ

การตีความเสียก่อนว่า สัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อนนั้นเป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภคหรือไม่ และหากพิจารณาการปรับใช้บทบัญญัติของกฎหมายที่ผ่านๆ มา ประกอบกับสาระสำคัญของบทบัญญัติของกฎหมายในมาตราอื่นๆ แห่งพระราชบัญญัติฉบับนี้เข้าด้วยกันแล้ว จะพบว่าการบังคับใช้กฎหมายไทยว่าด้วยข้อสัญญาไม่เป็นธรรม ปัจจุบันส่วนใหญ่มีไว้เพื่อคุ้มครองสัญญาเกี่ยวกับธุรกิจการให้สินเชื่อ การใช้บัตรเครดิต หรือการเช่าซื้อ สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นเห็นจะมีแต่การซื้อขายอาคารชุดคอนโดมิเนียมเท่านั้นที่มีประกาศของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคโดยคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาที่ออกประกาศให้สัญญาซื้อขายคอนโดมิเนียมเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา เพราะฉะนั้นจึงเท่ากับได้เกิดกรณีความไม่แน่นอนว่าสัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อนนี้จะถูกหมายรวมเข้าแก่กรณีการปรับใช้กฎหมายตามพระราชบัญญัติฉบับนี้ได้ด้วยหรือไม่

นอกจากนี้ ผลของสัญญาไม่เป็นธรรม แม้ไม่เป็นโมฆะ แต่ก็มีผลใช้ได้เพียงเท่าที่เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณี ซึ่งเท่ากับเป็นการยากที่จะบอกว่าแค่นั้น อย่างไรก็ตาม จึงจะเรียกว่า “เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณี” ทั้งนี้ทั้งนั้น ประเด็นการวินิจฉัยต่างๆ ย่อมต้องขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาล ดังนั้น การปรับใช้กฎหมายตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาไม่เป็นธรรมฉบับนี้จึงมีความไม่แน่นอนของการปรับใช้กับสัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อน

จากที่กล่าวมาทั้งหมดข้างต้น จะเห็นได้ว่าประเทศไทยมีกฎหมายหลากหลายฉบับในหมวดว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค แต่การปรับใช้กฎหมายต่างๆ ยังต้องพบกับความยุ่งยากและซับซ้อน อีกทั้งยังมีความไม่แน่นอนในประเด็นปัญหาข้อกฎหมายเนื่องจากกฎหมายไม่ได้บัญญัติให้ครอบคลุมไปถึงการบังคับใช้กับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนอย่างชัดเจน โดยเฉพาะในเรื่องของ “สัญญา” แม้ว่ากฎหมายจะให้การรับรองคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคตามมาตรา 4 (3 ทวิ) แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภคไว้ก็ตาม แต่ผู้บริโภคก็ไม่อาจแน่ใจว่าจะสามารถได้รับความเป็นธรรมนั้นจริงและภายในระยะเวลาที่เหมาะสม เนื่องจากผ่านกระบวนการตีความกฎหมาย การพิสูจน์พยานหลักฐานให้เห็นถึงความเสียหาย ความร้ายแรงและจำนวนของความเสียหาย อีกทั้งยังจะต้องขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลด้วยว่าจะวินิจฉัยให้ฝ่ายที่ต้องเสียหายสมควรจะได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างไรหรือมากน้อยเป็นจำนวนเท่าไร ซึ่งกว่าจะสิ้นสุดกระบวนการในทางพิจารณาคดี ก็ไม่อาจแน่ใจได้ว่าผู้บริโภคจะได้รับการชดเชยความเสียหายได้อย่างเหมาะสมกับจำนวนเงินและเวลาที่ตนต้องสูญเสียไปหรือไม่

3.2.3 ความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา

ดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้นว่านิติกรรมที่เกิดขึ้นในการซื้อขายวันหยุดพักผ่อนเป็นนิติกรรมที่เกิดขึ้นจาก “สัญญา” ซึ่งโดยแนวคิดและหลักการของธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน การซื้อขายวันหยุดพักผ่อนเป็นสัญญาต่างตอบแทนที่คู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่ายผูกพันกันในลักษณะที่ฝ่ายหนึ่งเป็นผู้ซื้อและอีกฝ่ายหนึ่งเป็นผู้ขาย โดยมีวัตถุประสงค์ของสัญญา ได้แก่ (1) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิใดๆ อันเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ (2) การที่ผู้ซื้อได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สิน และ (3) การที่ผู้ซื้อได้รับบริการจากผู้ขาย ส่วนผู้ขายได้รับการชำระเงินเป็นค่าตอบแทน เพราะฉะนั้นวัตถุประสงค์แห่งสัญญาจึงมีทั้งทรัพย์สินและบริการ กล่าวคือ ประการแรกเป็นการซื้อขายในตัวอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ เช่น สิทธิครอบครอง สิทธิใช้สอยใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ โดยที่ผู้ขายหรือเจ้าของโครงการจะต้องจัดให้มีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองซึ่งหน่วยของการเข้าพักให้แก่ผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อน และ ประการที่สองเป็นการที่ผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนได้รับประโยชน์จากการใช้บริการต่างๆ ที่เจ้าของโครงการจัดให้มีขึ้นภายในโครงการ ทั้งนี้ผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนจะต้องชำระราคาเป็นค่าตอบแทนเพื่อการแลกเปลี่ยนกับประโยชน์ที่ตนจะได้รับ โดยที่วัตถุประสงค์แห่งสัญญาทั้งสองประการเป็นการแสดงเจตนาที่เกิดขึ้นในเวลาเดียวกันและภายใต้สัญญาเดียวกันโดยมุ่งหมายให้เกิดการเปลี่ยนแปลงและมีผลในทางทรัพย์สิน กล่าวคือ เป็นสัญญาที่สร้างขึ้นโดยมีเจตนาต้องการก่อให้เกิดผลในทางทรัพย์สิน คือ การโอนกรรมสิทธิ์ หรือ การเปลี่ยนแปลงซึ่งสิทธิใดๆ อันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้น ซึ่งลักษณะของทรัพย์สิน¹⁰ ที่เป็นวัตถุประสงค์แห่งสัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อนนี้ ได้แก่ ทรัพย์สินไม่มีรูปร่าง (ช่วงระยะเวลา) อันมีอสังหาริมทรัพย์เป็นเครื่องรองรับวัตถุประสงค์แห่งสัญญานี้ไว้อีกชั้นหนึ่ง กล่าวคือ จะต้องสามารถส่งมอบทรัพย์สินหรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นให้แก่กันได้ด้วยการส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบทรัพย์สิน เป็นต้น

แต่เมื่อพิจารณาหลักกฎหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยที่นำมาปรับใช้กับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนในปัจจุบัน จะพบว่ายังมีข้อจำกัดอยู่มากมายซึ่งสามารถอธิบายได้ดังต่อไปนี้

¹⁰ มาตรา 137 ทรัพย์สิน หมายความว่า วัตถุที่มีรูปร่าง

มาตรา 138 ทรัพย์สิน หมายความว่า รวมทั้งทรัพย์สินและวัตถุไม่มีรูปร่างซึ่งอาจมีราคาและอาจถือเอาได้

3.2.3.1 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเอกเทศสัญญา – เช่าทรัพย์

ก่อนจะได้อธิบายถึงลักษณะของสัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อนว่าเหตุใดจึงเข้าด้วยลักษณะสัญญาเช่าทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย จะได้อธิบายถึงลักษณะของสัญญาซื้อขายเสียก่อนว่าเหตุใดสัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อนจึงไม่ใช่สัญญาซื้อขายตามหลักกฎหมายไทย

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยลักษณะซื้อขาย

มาตรา 453 อันว่าซื้อขายนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ขาย โอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินให้แก่ผู้ขาย

เมื่อนำองค์ประกอบและลักษณะสำคัญต่างๆ ของสัญญาซื้อขายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยมาพิจารณาเปรียบเทียบกับแนวคิดของธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนจะเห็นได้ว่าการซื้อขายวันหยุดพักผ่อนนั้นไม่เข้าด้วยลักษณะของสัญญาซื้อขายตามหลักกฎหมายไทย เนื่องจากขาดองค์ประกอบสำคัญในเรื่องของ “การโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สิน” ด้วยเหตุว่ากฎหมายไทยนั้นยังไม่มีการบัญญัติให้การรับรองสิทธิของวันหยุดพักผ่อนเอาไว้แต่อย่างใด ไม่ว่าจะเป็นในรูปแบบของสิทธิที่แสดงโดยอาศัยเอกสารสิทธิ หรือ สิทธิใช้สอยใช้ประโยชน์ หรือ สิทธิครอบครอง หรือ การอนุญาตให้ใช้สิทธิก็ตาม ทั้งนี้อาจเป็นเพราะเหตุจากลักษณะของสิทธิในวันหยุดพักผ่อนไม่สามารถจะเรียกได้ว่าเป็น “สิทธิ” ที่จะสามารถยึดถือเอาได้หรือครอบครองได้ตามหลักกฎหมายของไทยที่มีใช้อยู่ในปัจจุบัน ดังนั้น สัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อนจึงไม่ใช่สัญญาซื้อขายตามหลักกฎหมายไทย ไม่อาจนำหลักกฎหมายของไทยว่าด้วยเรื่องของสัญญาซื้อขายมาปรับใช้กับการซื้อขายวันหยุดพักผ่อนได้

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยลักษณะเช่าทรัพย์¹¹

มาตรา 537 อันว่าเช่าทรัพย์สินนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัดและผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น

เมื่อพิจารณาองค์ประกอบของสัญญาเช่าทรัพย์ตามกฎหมายไทย จะพบว่ามืองค์ประกอบใกล้เคียงกับรูปแบบการให้บริการของธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนมากที่สุด ไม่ว่าจะเป็น “การได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สิน” หรือ “ในชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด” หรือ การที่ผู้เช่าจะต้องผูกพันชำระ “ค่าเช่า” เป็นการตอบแทน แต่อย่างไรก็ตาม นอกเหนือจากเจตนา ในการเข้าทำสัญญาเพื่อเช่าห้องพักแล้ว ผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนยังมีเจตนาที่ต้องการจะได้รับโอน กรรมสิทธิ์ หรือสิทธิใดๆ อันเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ อีกด้วย แต่สัญญาเช่าไม่ใช่สัญญาที่จะ สามารถก่อให้เกิดผลของการเปลี่ยนแปลงสิทธิในทางทรัพย์สิน (ทรัพย์สิน) ได้ สิทธิอันเกิดจาก มูลหนี้ตามสัญญาเช่า หรือ “**สิทธิการเช่า**” นั้นเป็นเพียงบุคคลสิทธิ ซึ่งเป็นเพียงการก่อให้เกิดผล ผูกพันในทางหนี้ระหว่างคู่สัญญาเท่านั้น จึงไม่ต้องด้วยเจตนารมณ์ที่แท้จริงในการเข้าทำสัญญา ของคู่สัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อน

ส่วนองค์ประกอบเรื่อง “ระยะเวลาอันมีจำกัด” นั้น อาจมีได้ 2 กรณี กล่าวคือ กรณีที่หนึ่ง เป็นกรณีที่ระยะเวลาจำกัดนั้นถูกระบุไว้ในข้อสัญญาว่าคู่สัญญาตกลง กำหนดผูกพันกันเป็นระยะเวลาเท่าไร เช่น 10 ปี 20 ปี หรือ 50 ปี เป็นต้น แต่อย่างไรก็ตาม เมื่อการ จัดสรรวันหยุดพักผ่อนเป็นกรณีเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นข้อตกลงในสัญญาก็จะต้องถูก จำกัดไว้ด้วยแบบและกรอบระยะเวลา¹² ตามบทบัญญัติในมาตรา 538 และ มาตรา 540 ดังนี้

มาตรา 538 เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใด ลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ ท่านว่าจะฟ้องร้องบังคับคดีหาได้ไม่ ถ้าเช่ามีกำหนดกว่า สามปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าไซ้ร หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ท่านว่าการเช่านั้นจะฟ้องร้องบังคับคดีได้แต่เพียงสามปี

¹¹ ศนันท์กรณ โสคติพันธ์. (2551). คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์- เช่าซื้อ. พิมพ์ครั้งที่ 4. กรุงเทพฯ : วิญญูชน: 17-38.

¹² แบบของสัญญาซื้อขาย

มาตรา 456 วรรค 1 การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงาน เจ้าหน้าที่เป็นโมฆะ วิธีนี้ให้ใช้ถึงซื้อขายเรือมีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป ทั้งซื้อขายแพและสัตว์พาหนะด้วย

มาตรา 540 อันอสังหาริมทรัพย์ ท่านห้ามมิให้เช่ากันเป็นกำหนดเวลาเกินกว่าสามสิบปี ถ้าได้ทำสัญญากันไว้เป็นกำหนดเวลานานกว่านั้นท่านให้ลดลงมาเป็นสามสิบปี

ดังนั้น เมื่อการทำสัญญาเกี่ยวข้องด้วยการซื้อขายวันหยุดพักผ่อนถูกตีความว่าเป็น “สัญญาเช่า” หากมีระยะเวลาการเช่าเกินกว่า 3 ปีก็ต้อง “ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่” ด้วย อีกทั้งหากคู่สัญญาตกลงเรื่องระยะเวลาเกินกว่า 30 ปีก็ต้องลดลงมาเป็น 30 ปี ซึ่งตามความเป็นจริงในทางปฏิบัติของโลกธุรกิจ สัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อนอาจมีระยะเวลายาวนานถึง 50 ปี หรืออาจตลอดชั่วอายุของคู่สัญญาก็ได้

กรณีที่สอง กรณีเป็นสัญญาที่ตกลงอนุญาตให้ใช้สิทธิใดๆ ในวันหยุดพักผ่อน (หรือสิทธิการเช่า) ได้ตลอดชั่วอายุของผู้รับอนุญาต (ผู้เช่า) หรือผู้อนุญาต (ผู้ให้เช่า) เมื่อปรับใช้หลักกฎหมายว่าด้วยเรื่องสัญญาเช่าทรัพย์ ทำให้ยังมีข้อต้องพิจารณาเพิ่มขึ้นอีกด้วย กล่าวคือ ในข้อที่ว่า “สัญญาเช่าถือคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญ” เพราะฉะนั้นโดยหลักกฎหมายแล้วผู้เช่าหรือผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนจะต้องใช้ทรัพย์สินนั้นเอง จะนำไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงหรือทำประโยชน์ใดๆ โดยที่เจ้าของโครงการมิได้ให้ความยินยอมนั้นย่อมไม่อาจกระทำได้¹³ แต่ในทางปฏิบัติแล้ว ผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนย่อมต้องการความยืดหยุ่นในการใช้สอยทรัพย์สิน หากตนเองไม่ได้ใช้ประโยชน์แล้วก็ย่อมต้องการให้ผู้อื่นเข้ามาใช้สอยทรัพย์สินนั้นแทนตน ทั้งนี้เพื่อเป็นการสร้างรายได้ให้เกิดขึ้นเนื่องจากผู้เป็นเจ้าของวันหยุดพักผ่อนนั้นต้องเสียค่าใช้จ่ายในการดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินเป็นรายปี หากสามารถสร้างรายได้ให้เกิดขึ้นจากตัวทรัพย์สินนั้นเองได้แล้วย่อมก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดจากการใช้สอยทรัพย์สินตามหลักในทางเศรษฐศาสตร์นั่นเอง เช่นนี้ เมื่อสัญญาเช่าถือเอาคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญแล้ว หากเกิดกรณีผู้เช่าตาย สัญญาเช่าย่อมต้องระงับไปโดยอัตโนมัติ ดังนั้นบริวารหรือบุคคลอื่นใดที่ไม่อยู่ในฐานะของคู่สัญญา (ผู้เช่า) ก็ไม่สามารถอาศัยสิทธิของผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนในการเข้าพักอาศัยในห้องพัก (ที่จริงคือ “หน่วยวันหยุดพักผ่อน”) ที่ได้ซื้อไว้นั้นต่อไปด้วยเช่นกัน รวมไปถึงการที่สัญญาจะต้องระงับไปไม่ตกทอดแก่ทายาทของผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อน (ผู้เช่า) นั้นด้วย อันไม่ใช่แนวคิดของธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนที่จำต้องอาศัยหลักการในเรื่องที่เกี่ยวข้องด้วยทรัพย์สินสิทธิและการจัดการ

¹³ **มาตรา 544** ทรัพย์สินซึ่งเช่ากัน ผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิของตนอันมีในทรัพย์สินนั้นไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลภายนอก ท่านว่าหาอาจทำได้ไม่ เว้นแต่จะได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่าประพฤติฝ่าฝืนบทบัญญัติอันนี้ ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้

อสังหาริมทรัพย์ตลอดจนทรัพย์สินอื่นที่อยู่ในโครงการเข้ามาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาและ
เป็นข้อกฎหมายเพื่อการบังคับใช้ประกอบด้วย

นอกจากนี้ เมื่อมีการนำบทบัญญัติในเรื่องเช่าทรัพย์สินมาปรับใช้กับ
การซื้อขายวันหยุดพักผ่อนแล้ว อาจจะมีกฎหมายอีกฉบับหนึ่งที่ดูเหมือนว่าน่าจะเข้ามามีส่วน
เกี่ยวข้องด้วยในประเด็นเรื่องระยะเวลาการเช่า ได้แก่ **พระราชบัญญัติว่าด้วยการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542** ซึ่งได้ให้นิยามคำว่า
“การเช่า” ตาม**มาตรา 4** แห่งพระราชบัญญัติฉบับนี้ไว้ว่า “การเช่า หมายความว่า การเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่กำหนดระยะเวลาการเช่าไว้เกินสามสิบปีแต่ไม่เกิน
ห้าสิบปี” ดังนี้ กรณีก็อาจจะเช่าด้วยลักษณะตามบทบัญญัติของกฎหมายฉบับนี้ด้วย แต่อย่างไรก็
ตาม **มาตรา 4 วรรคแรก** แห่งพระราชบัญญัติฉบับนี้ยังได้บัญญัติไว้อีกด้วยว่า “การเช่าตาม
พระราชบัญญัตินี้ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ”
เช่นนี้ ด้วยเหตุของข้อจำกัดของการโอนและการเปลี่ยนแปลงสิทธิตามหลักกฎหมายว่าด้วย
ทรัพย์สินของไทยทำให้การจัดสรรวันหยุดพักผ่อนไม่สามารถกระทำได้ เนื่องจากไม่มีบทบัญญัติ
ในกฎหมายของไทยให้การรับรองไว้แต่อย่างใดเพราะไม่ใช่เรื่องสิทธิอันเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์
ดังนั้น เจตนาที่จะก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงซึ่งทรัพย์สินใด ๆ ย่อมไม่อาจกระทำด้วยการจด
ทะเบียนสิทธิ หรือจดทะเบียนการเช่าระยะยาวได้

จากที่กล่าวมาข้างต้นจะเห็นได้ว่า เมื่อหลักกฎหมายว่าด้วยลักษณะ
สัญญาเช่าทรัพย์สินตามกฎหมายไทยเป็นเช่นนี้ก็เปรียบเสมือนเป็นการจำกัดสิทธิและผลของสัญญา
ซื้อขายวันหยุดพักผ่อนอื่นไม่ต้องตามเจตนารมณ์ที่แท้จริงของคู่สัญญาไปโดยปริยายนั่นเอง

ตารางที่ 2 เปรียบเทียบลักษณะของสัญญาระหว่างสัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อน สัญญาซื้อขาย และ สัญญาเช่าทรัพย์สิน

	สัญญาซื้อขาย วันหยุดพักผ่อน	สัญญาซื้อขาย ตามกฎหมายไทย	สัญญาเช่าทรัพย์สิน ตามกฎหมายไทย
ลักษณะของสัญญา	สัญญาต่างตอบแทน	สัญญาต่างตอบแทน	สัญญาต่างตอบแทน
วัตถุประสงค์ของ สัญญา	เป็นข้อตกลงเพื่อการ...		
	1) โอนกรรมสิทธิ์ หรือ สิทธิ อันเกี่ยวข้องด้วย อสังหาริมทรัพย์ 2) ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ ในทรัพย์สิน 3) ได้รับการบริการ 4) โดยมีค่าตอบแทน	1) ผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์แห่ง ทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ 2) ผู้ซื้อใช้ราคาทรัพย์สิน ให้แก่ผู้ขาย	1) ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับ ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า 2) ผู้ให้เช่าได้รับค่าเช่า
วัตถุประสงค์ของสัญญา	1) ทรัพย์สิน 2) บริการ	ทรัพย์สิน	ทรัพย์สิน
ลักษณะของ ทรัพย์สิน	วัตถุประสงค์ไม่มีรูปร่าง (ช่วง ระยะเวลา หรือ สิทธิเหนือ อสังหาริมทรัพย์)	วัตถุประสงค์มีรูปร่าง (ทั้ง สังหาริมทรัพย์และ อสังหาริมทรัพย์) และ วัตถุประสงค์ ไม่มีรูปร่าง (สิทธิ)	วัตถุประสงค์มีรูปร่าง (ทั้ง สังหาริมทรัพย์และ อสังหาริมทรัพย์) และ วัตถุประสงค์ ไม่มีรูปร่าง (สิทธิ)
ระยะเวลาของ สัญญา	มีทั้งจำกัดระยะเวลา และ ไม่จำกัดระยะเวลา แต่ต้อง ไม่น้อยกว่า 3 ปีขึ้นไป	ไม่มีการจำกัดระยะเวลา เพราะเป็นการซื้อขายเสร็จ เด็ดขาดและการโอนสิทธิ	สัญญาเช่ามีระยะเวลา จำกัดและต้องไม่เกิน 30 ปี
แบบของสัญญา	--	ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ต้อง ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน ต่อพนักงาน เจ้าหน้าที่	เช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปีขึ้นไป ต้องทำเป็น หนังสือและจดทะเบียนต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่
ลักษณะสำคัญอื่น ๆ	--	--	สัญญาเช่าถือคุณสมบัติ ของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญ

3.2.3.2 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยหนี้ – สัญญา

เมื่อตามบทบัญญัติของกฎหมายไทยส่งผลให้ต้องนำลักษณะที่ว่าด้วย “เช่าทรัพย์” มาปรับใช้กับสัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อน และเมื่อการเช่าทรัพย์เป็น “สัญญาต่างตอบแทน” ด้วยเหตุนี้จึงต้องนำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ว่าด้วยหลักกฎหมายทั่วไปในเรื่องของสัญญาเข้ามาปรับใช้ในกรณีที่บทบัญญัติในเรื่องเช่าทรัพย์ไม่ได้กล่าวถึงไว้ด้วย

ผู้เขียนจะขอยกตัวอย่างการปรับใช้หลักกฎหมายทั่วไปที่ว่าด้วยหนี้ และสัญญาตามคำพิพากษาศาลฎีกาดังต่อไปนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1202/2552¹⁴

จำเลยที่ 1 ให้การเพียงว่า จำเลยที่ 1 ไม่ได้เป็นฝ่ายผิดสัญญาต่อโจทก์ โดยจำเลยที่ 1 ดำเนินการปลูกบ้านตามแบบที่โจทก์และจำเลยที่ 1 ตกลงกันตลอดมา แต่โจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญาต่อจำเลยที่ 1 โดยไม่ยินยอมชำระเงินตามงวดที่โจทก์และจำเลยที่ 1 ตกลงกันเท่านั้น มิได้ให้การถึงว่าโจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญาเพราะมิได้ดำเนินการโอนสิทธิใดๆ หรือได้ชำระเงินใดๆ ตามสัญญาไหม้แชร์ให้แก่จำเลยที่ 1 การที่จำเลยที่ 1 นำสืบว่าโจทก์ยังไม่ได้ทำหนังสือติดต่อไปยัง ฮ. เพื่อโอนสิทธิในสัญญาไหม้แชร์ให้แก่จำเลยที่ 1 สัญญาไหม้แชร์จะยกเลิกไม่ได้นั้น จึงเป็นการนำสืบนอกคำให้การ ไม่ชอบด้วยกระบวนการพิจารณา ต้องห้ามมิให้รับฟัง และถือว่าเป็นข้อที่ไม่ได้ยกขึ้นว่ากันมาแล้วโดยชอบในศาลชั้นต้น

ข้อตกลงในการซื้อขายบ้านและที่ดินระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 เป็นสัญญาอย่างหนึ่ง เมื่อโจทก์ยกเลิกการซื้อขายและจำเลยที่ 1 ได้เงินมัดจำตามที่ได้รับไว้ตามสัญญาให้แก่โจทก์ไปแล้ว แสดงว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงยินยอมเลิกสัญญาซื้อขายที่มีอยู่ต่อกันนั้นโดยปริยาย คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจำต้องให้อีกฝ่ายหนึ่งได้กลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิม ตาม ป.พ.พ.มาตรา 391 วรรคหนึ่ง เมื่อผลของการเลิกสัญญาทำให้สิทธิตามสัญญาไหม้แชร์ที่โจทก์มอบให้แก่จำเลยที่ 1 อันเป็นส่วนหนึ่งของราคาบ้านและที่ดินที่โจทก์ต้องชำระแก่จำเลยที่ 1 ยังอยู่ที่จำเลยที่ 1 และอยู่ในวิสัยที่จำเลยที่ 1 จะส่งมอบคืนแก่โจทก์ได้ โจทก์จึงมีหน้าที่ต้องรับสิทธิตามสัญญาไหม้แชร์ดังกล่าวคืน เพื่อให้จำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้กลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิมก่อนมีการซื้อบ้านและที่ดิน ดังนั้น แม้โจทก์มิได้ฟ้องบังคับให้จำเลยที่ 1 คืนสิทธิตามสัญญาไหม้แชร์ที่

¹⁴ สำนักงานศาลยุติธรรม. (2552). คำพิพากษาศาลฎีกา. พรเพชร วิชิตชลชัย, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1202/2552. กรุงเทพฯ : อรุณการพิมพ์: 22.

จำเลยที่ 1 จะต้องคืนให้แก่โจทก์ ศาลฎีกาพิพากษาให้จำเลยที่ 1 คืนสิทธิตามสัญญาไหม้แชร์แก่โจทก์ได้เพื่อให้เป็นไปตามบทบัญญัติว่าด้วยการเลิกสัญญา ไม่ถือว่าเป็นการพิพากษาเกินไปกว่าหรือนอกจากที่ปรากฏในคำฟ้องแต่ประการใด¹⁵

ข้อสังเกตที่ได้จากคำพิพากษาศาลฎีกาคดีนี้ที่เห็นได้ชัดก็คือสัญญาที่ปรากฏในคดีนี้เป็น “สัญญาซื้อขายบ้านและที่ดิน” ไม่ใช่สัญญาเช่าทรัพย์ ดังนั้นจึงทำให้เกิดข้อสงสัยเป็นประการแรกคือ สัญญาไหม้แชร์เป็นสัญญาอะไร ระหว่างสัญญาเช่าทรัพย์กับสัญญาซื้อขาย ประเด็นนี้บทบัญญัติของกฎหมายไทยที่ว่าด้วยสัญญาทั้งสองประเภทคงจะให้คำตอบที่ชัดเจนแน่นอนเพียงคำตอบเดียวไม่ได้ เนื่องจากคำตอบอาจเป็นได้ทั้งสองสัญญา ซึ่งก็อาจจะเป็นสัญญาเช่าทรัพย์ได้ถ้ากิจการนั้นเป็นกิจการโรงแรมและรีสอร์ท ขณะเดียวกันคำตอบก็อาจเป็นสัญญาซื้อขายก็ได้ด้วยเช่นกันหากเป็นกรณีของการจัดสรรอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านและที่ดินหรือคอนโดมิเนียม หรือเป็นกรณีที่เจ้าของโครงการจัดสรรได้วางโครงสร้างทางธุรกิจให้อยู่ในรูปแบบของการร่วมลงทุนอันจะทำให้ผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนสามารถเข้ามาเป็นเจ้าของรวมในทรัพย์สินทั้งหมดหรือบางประเภทในโครงการได้ ทั้งนี้คงจะต้องพิจารณาถึงเนื้อหาสาระสำคัญของข้อตกลงในสัญญานั้นๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เป็นวัตถุแห่งสัญญา (ช่วงระยะเวลา) ด้วยว่ามีลักษณะเป็นอย่างไร และมีอสังหาริมทรัพย์ประเภทใดเป็นเครื่องรองรับวัตถุแห่งสัญญานี้อยู่ เพราะในโลกของธุรกิจการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนั้น เครื่องรองรับวัตถุแห่งสัญญานี้สามารถเกิดขึ้นได้ในอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทเท่าที่เจ้าของโครงการจะสามารถนำมาจัดสรรแบ่งเป็นหน่วยและนำออกขายได้ และวัตถุแห่งสัญญาก็อาจเป็นสัญญาเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สิน และ

¹⁵ มาตรา 377 เมื่อเข้าทำสัญญา ถ้าได้ให้สิ่งใดไว้เป็นมัดจำ ท่านให้ถือว่า การที่ให้มัดจำนั้นยอมเป็นพยานหลักฐานว่าสัญญานั้นได้ทำกันขึ้นแล้ว อนึ่งมัดจำนี้ยอมเป็นประกันการที่จะปฏิบัติตามสัญญานั้นด้วย

มาตรา 386 ถ้าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิกสัญญาโดยข้อสัญญาหรือโดยบทบัญญัติแห่งกฎหมาย การเลิกสัญญาเช่นนั้นยอมทำด้วยแสดงเจตนาแก่อีกฝ่ายหนึ่ง

การแสดงเจตนาดังกล่าวมาในวรรคก่อนนั้น ท่านว่าหาอาจจะถอนได้ไม่
มาตรา 391 เมื่อคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งได้ใช้สิทธิเลิกสัญญาแล้ว คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจำต้องให้อีกฝ่ายหนึ่งได้กลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิม แต่ทั้งนี้จะให้เป็นที่เสื่อมเสียแก่สิทธิของบุคคลภายนอกหาได้ไม่
ส่วนเงินอันจะต้องใช้คืนในกรณีดังกล่าวมาในวรรคต้นนั้น ท่านให้บวกดอกเบี้ยเข้าด้วย คิดตั้งแต่วันที่ได้รับไว้

ส่วนที่เป็นภาระงานอันได้กระทำให้และเป็นการยอมให้ใช้ทรัพย์สินนั้นการที่จะขอใช้คืน ท่านให้ทำได้ด้วยการใช้เงินตามควรค่าแห่งการนั้นๆ หรือถ้าในสัญญามีกำหนดว่าให้ใช้เงินตอบแทนก็ให้ใช้ตามนั้น
การใช้สิทธิเลิกสัญญานั้นหากกระทบกระทั่งถึงสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายไม่

เกี่ยวข้องการให้บริการได้อีกด้วย นอกจากนี้ยังจะต้องพิจารณาไปถึงประเด็นที่ว่าด้วยเรื่องของ “สิทธิ” ที่มีอยู่ตามข้อตกลงในสัญญาว่าเป็นทรัพย์สินหรือบุคคลสิทธิอีกประการหนึ่งประกอบเข้าด้วยกัน ซึ่งจะได้อธิบายในหัวข้อต่อไป เช่นนี้ ย่อมแสดงให้เห็นว่ากิจการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนั้น ต้องการกฎหมายบังคับใช้เฉพาะประเภทกิจการจริงๆ เท่านั้น

แต่สำหรับคำพิพากษาศาลฎีกาฉบับนี้ สาระสำคัญเป็นเรื่องของ มัดจำ สัญญา และผลของการเลิกสัญญาที่ทำให้คู่สัญญาต้องกลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิมเสมือนก่อนการเข้าทำสัญญา ซึ่งก็เป็นการปรับใช้หลักกฎหมายทั่วไปในเรื่องของสัญญาในกรณีที่ไม่มีความบัญญัติของกฎหมายบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะ ซึ่งกรณีคงไม่ได้ก่อให้เกิดปัญหาหรืออุปสรรคแต่อย่างใดในการปรับใช้บทบัญญัติของกฎหมาย หากประเทศไทยได้มีการบัญญัติกฎหมายขึ้นเพื่อบังคับใช้กับนิติกรรมที่ว่าด้วยสัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อนไว้เป็นการเฉพาะเป็นอย่างดีแล้ว

นอกจากนั้นในคำพิพากษาศาลฎีกาฉบับนี้ยังได้มีการกล่าวถึงเรื่องของการ โอนสิทธิ การชำระราคาตามงวด ซึ่งเป็นสาระสำคัญรายการหนึ่งในหลายๆ รายการที่โดยทั่วไปต้องมีปรากฏอยู่ในสัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อน และหากเมื่อนำสองรายการนี้ไปรวมเข้ากับการ ใช้บริการในโรงแรมและรีสอร์ท พิจารณาประกอบกันด้วยกฎหมายของไทยที่มีอยู่ปัจจุบันก็อาจทำให้เกิดความสับสนและมองไม่เห็นว่าจะนำมารวมพิจารณาเป็นเรื่องเดียวกันได้อย่างไร นั้นแสดงให้เห็นว่ายังมีบางส่วนในประเด็นข้อกฎหมายเพื่อการบังคับใช้กับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนที่ยังขาดตกบกพร่องและไม่ชัดเจนเพียงพออยู่นั่นเอง

นอกเหนือไปจากนิติกรรมการซื้อขายวันหยุดพักผ่อนอันก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนซึ่งเป็นผู้บริโภค กับ ผู้ขายซึ่งเป็นนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เจ้าของโครงการแล้ว (สัญญาฉบับที่หนึ่ง – สัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อน) ก็ยังมีนิติกรรมทำให้และการรับบริการแลกเปลี่ยนสัปดาห์วันหยุดพักผ่อนเกิดขึ้นเป็นอีกหนึ่งนิติกรรมแยกออกต่างหากจากสัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อนอีกด้วย (สัญญาฉบับที่สอง – สัญญาเพื่อการแลกเปลี่ยนการใช้สิทธิในวันหยุดพักผ่อน) ซึ่งนิติสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญาเพื่อการให้และการรับบริการแลกเปลี่ยนสัปดาห์วันหยุดพักผ่อนนี้เป็นสัญญาที่ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนกับ ศูนย์ให้บริการแลกเปลี่ยนสัปดาห์วันหยุดพักผ่อนซึ่งเป็นบริษัทต่างชาติที่มีสำนักงานและดำเนินกิจการเพื่อให้บริการอยู่ในต่างประเทศ และเป็นอีกองค์กรหนึ่งแยกต่างหากจากผู้ประกอบการเจ้าของโครงการ (ยกเว้นกรณีของคลับสมาชิก ที่เจ้าของโครงการนำเสนอการแลกเปลี่ยนการใช้สิทธิเข้าพักและใช้บริการได้เฉพาะภายในกลุ่มโรงแรมและบริษัทในเครือนั่นเอง ควบคู่ไปกับการ

เสนอขายวันหยุดพักผ่อน) นิติสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญาอีกคู่หนึ่งนี้ก็ต้องเป็นไปตามหลักอิสระในทางแพ่งในเรื่องของความยินยอมในการตกลงกันเข้าทำสัญญา ประกอบกับการบังคับใช้หลักกฎหมายทั่วไปเกี่ยวกับสัญญาตามบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยและกฎหมายเกี่ยวกับหลักกฎหมายขัดกันตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการขัดกันแห่งกฎหมาย พ.ศ. 2481

3.2.3.3 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน

นอกเหนือไปจากประเด็นเรื่อง “สัญญา” แล้ว การพิจารณาประเด็นเรื่อง “ประเภทของสิทธิ” ตามกฎหมายก็มีความสำคัญด้วยเช่นกัน ซึ่งพอจะสามารถวิเคราะห์ได้จากบทบัญญัติของกฎหมายไทยดังต่อไปนี้

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน

บทเบ็ดเสร็จทั่วไป

มาตรา 1298 ทรัพย์สินทั้งหลายนั้น ท่านว่าจะก่อตั้งขึ้นได้แต่ด้วยอาศัยอำนาจในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น

มาตรา 1299 ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ท่านว่าการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่นิติกรรมจะได้ทำเป็นหนังสือและได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่

ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมีได้จดทะเบียนไว้ ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมิได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว

มาตรา 1300 ถ้าได้จดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นทางเสียเปรียบแก่บุคคลผู้อยู่ในฐานะอันจะจดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อนไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้นอาจเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนนั้นได้แต่การโอนอันมีค่าตอบแทน ซึ่งผู้รับโอนกระทำการโดยสุจริตนั้น ไม่ว่าจะกรณีจะเป็นประการใด ท่านว่าจะเรียกให้เพิกถอนทะเบียนไม่ได้

มาตรา 1301 บทบัญญัติแห่งสองมาตราก่อนหน้านี้ ท่านให้ใช้บังคับถึงการเปลี่ยนแปลง ระบุ และกลับคืนมาแห่งทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นด้วยโดยอนุโลม

เมื่อพิจารณาจากบทบัญญัติดังกล่าวข้างต้นก็พอจะสรุปได้ว่าผลของการเปลี่ยนแปลงในทางทรัพย์สิน หรือ หลักกรรมสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามบทบัญญัติของกฎหมายไทยในปัจจุบันนั้น ไม่สามารถจะนำมาบังคับใช้กับการซื้อขายวันหยุดพักผ่อนเพื่อให้เกิดผลใดๆ ในทางทรัพย์สินได้อย่างสมบูรณ์ เนื่องจากการซื้อขายช่วงระยะเวลาวันหยุดพักผ่อนนั้น ไม่สามารถกระทำการได้ด้วยวิธีการจดทะเบียนเพื่อก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงสิทธิและหน้าที่ใดๆ ในทางทะเบียนได้ ดังนั้นสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ตามกฎหมายระหว่างคู่สัญญาอันเกิดจากสัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อนจึงมีได้แค่เพียง “บุคคลสิทธิ” ที่ใช้อ้างกันได้เฉพาะแต่คู่สัญญาเท่านั้น ไม่สามารถไต่ถามกับบุคคลภายนอกได้ ทั้งนี้เพราะการปรับใช้กฎหมายของไทยเท่าที่มีบัญญัติไว้ในปัจจุบัน สัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อนเป็นได้แต่เพียงสัญญาเช่าอันก่อให้เกิดสิทธิการเช่าแก่ผู้เช่า และ “สิทธิการเช่า” แม้จะเป็นสิทธิเรียกร้องอย่างหนึ่ง แต่ก็ยังเป็นเพียงหนี้เหนือบุคคล ไม่ใช่หนี้อันเกิดจากทรัพย์สินหรือหนี้เหนือทรัพย์สิน ดังนั้น หากไม่มีการจดทะเบียนใดๆ ในเอกสารสิทธิเพื่อแสดงความเป็นเจ้าของเหนือตัวทรัพย์สินนั้นๆ ก็ไม่สามารถก่อตั้งทรัพย์สินที่เรียกว่า “กรรมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์” เพื่อใช้เป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกได้ ดังนั้น ประเด็นในเรื่องหลักกรรมสิทธิตามกฎหมายไทยในปัจจุบันจึงไม่มีที่ปรับใช้สำหรับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน เพราะไม่มีกฎหมายบัญญัติให้สามารถจดทะเบียนสิทธิเหนือช่วงระยะเวลาที่มีอสังหาริมทรัพย์เป็นเครื่องรองรับวัตถุแห่งสิทธิได้

ประเด็นที่ต้องพิจารณาในลำดับต่อไป คือ สิทธิประเภทอื่นๆ ในการถือครองวันหยุดพักผ่อนตามข้อตกลงในสัญญาอันได้แก่ สิทธิการใช้สอยหรือการใช้ประโยชน์ กับการอนุญาตให้ใช้สิทธินั้น จะสามารถนำหลักกฎหมายไทยมาปรับใช้ได้อย่างไร หรือไม่

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน

ครอบครัว

มาตรา 1367 บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนายึดถือเพื่อตน ท่านว่าบุคคลนั้นได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง

มาตรา 1368 บุคคลอาจได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยผู้อื่นยึดถือไว้ให้

มาตรา 1369 บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินไว้ ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่า บุคคลนั้นยึดถือเพื่อตน

มาตรา 1370 ผู้ครอบครองนั้น ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าครอบครองโดยสุจริต โดยความสงบและโดยเปิดเผย

มาตรา 1371 ถ้าพิสูจน์ได้ว่าบุคคลใดครอบครองทรัพย์สินเดียวกันสองคราว ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าบุคคลนั้นได้ครอบครองติดต่อกันตลอดเวลา

มาตรา 1372 สิทธิซึ่งผู้ครอบครองใช้ในทรัพย์สินที่ครอบครองนั้น ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นสิทธิซึ่งผู้ครอบครองมีตามกฎหมาย

มาตรา 1373 ถ้าทรัพย์สินเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จัดไว้ในทะเบียนที่ดิน ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าบุคคลผู้มีชื่อในทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง

มาตรา 1378 การโอนไปซึ่งการครอบครองนั้นย่อมกระทำได้โดยการส่งมอบทรัพย์สินที่ครอบครอง

มาตรา 1380 การโอนไปซึ่งการครอบครองย่อมเป็นผลแม้ผู้โอนยังยึดถือทรัพย์สินอยู่ ถ้าผู้โอนแสดงเจตนาว่าต่อไปจะยึดถือทรัพย์สินนั้นแทนผู้โอน

ถ้าทรัพย์สินนั้นผู้แทนของผู้โอนยึดถืออยู่ การโอนไปซึ่งการครอบครองจะทำโดยผู้โอนส่งผู้แทนว่า ต่อไปให้ยึดถือทรัพย์สินไว้แทนผู้รับโอนก็ได้

มาตรา 1382 บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยความสงบและโดยเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาห้าปีไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์

เมื่อพิจารณาแล้วจะเห็นว่า หากยึดเอาการปรับใช้หลักกฎหมายในเรื่อง “สัญญาเช่าทรัพย์” ตามบทบัญญัติของกฎหมายไทยเป็นจุดเกาะเกี่ยว ก็จะต้องนำหลักกฎหมายที่ว่าด้วย “สิทธิครอบครอง” มาพิจารณาคืบคู้กันไป ทั้งนี้เพราะวัตถุแห่งสัญญาหรือวัตถุแห่งสิทธิอันได้แก่ช่วงระยะเวลาวันหยุดพักผ่อนนั้นเป็นทรัพย์สินประเภทวัตถุไม่มีรูปร่าง อันอาจมีราคาและอาจถือเอาได้ ตามนิยามความหมายของคำว่า “ทรัพย์สิน” ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ **มาตรา 138** บัญญัติว่า “ทรัพย์สินหมายความรวมทั้งทรัพย์และวัตถุไม่มีรูปร่างซึ่งอาจมีราคาและอาจถือเอาได้” และ **มาตรา 1367** บัญญัติว่า “บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนายึดถือเพื่อตน ท่านว่าบุคคลนั้นได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง” ดังนั้น การที่ผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนซื้อช่วงระยะเวลาเหล่านั้นไว้ก็เท่ากับเจตนายึดถือเพื่อตนและหวังกันไว้เพื่อประโยชน์ของตนเอง แม้จะไม่ได้เข้ายึดถือจับต้องทรัพย์สินนั้นไว้ก็ตาม ผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อน (หรือผู้เช่าตามกฎหมาย

ไทย) จึงอาจมีสิทธิครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของโครงการที่เป็นเครื่องรองรับวัตถุแห่งสัญญาหรือวัตถุแห่งสิทธิภายในช่วงระยะเวลาของวันหยุดพักผ่อนที่ตนได้ซื้อไว้นั้นได้ แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากลักษณะของการให้บริการในรูปแบบของโรงแรมและรีสอร์ทที่เปิดให้บริการแก่บุคคลทั่วไป และลักษณะของการจัดการใช้ประโยชน์ในช่วงระยะเวลาวันหยุดพักผ่อนนั้นอยู่ในระบบสินค้ากองกลางและการใช้สิทธิแบบใครมาก่อนได้ก่อนและอยู่ภายใต้การบริหารจัดการของเจ้าของโครงการหรือผู้มีอำนาจบริหารจัดการ ดังนั้น หากเป็นกรณีของวันหยุดพักผ่อนประเภทไม่ระบุช่วงระยะเวลา ไม่ระบุสถานที่ หรือ ไม่ระบุช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว ตลอดถึงการใช้คะแนนสะสมเจ้าของโครงการหรือผู้มีอำนาจบริหารจัดการก็สามารถที่จะนำออกให้บุคคลภายนอกเข้ามาใช้สอยใช้ประโยชน์ในช่วงระยะเวลาเหล่านั้นแทนได้ เช่นนี้ ประเด็นปัญหาจึงมีว่าผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนได้สิทธิครอบครองตามกฎหมายไทยจากการเป็นเจ้าของวันหยุดพักผ่อนได้อย่างไร หรือไม่ เพราะแม้ว่าผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนจะสามารถจำหน่าย จ่าย โอนสิทธิที่ตนมีให้แก่บุคคลภายนอกได้ก็ตาม แต่ก็ไม่อาจถือได้ว่ามีสิทธิครอบครองอย่างแท้จริง เนื่องจากผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนไม่ใช่ผู้ที่สามารถจะจัดการใช้สอยใช้ประโยชน์วันหยุดพักผ่อนได้ตามที่ตนเองต้องการ แต่ต้องขึ้นอยู่กับการจัดการของเจ้าของโครงการหรือผู้มีอำนาจจัดการ ไม่สามารถเรียกเอาคืนซึ่งสิทธิครอบครองจากผู้ไม่มีสิทธิไม่สามารถปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครองได้ด้วยตนเอง แต่ต้องอาศัยการจัดการจากเจ้าของโครงการผู้เป็นทั้งเจ้าของกรรมสิทธิ์และเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ของโครงการทั้งหมดอย่างแท้จริง เพราะเป็นผู้มีชื่อปรากฏในทางทะเบียน เว้นแต่กรณีที่ผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนจะมีชื่อเป็นเจ้าของรวม จึงจะมีอำนาจจัดการทรัพย์สินเหล่านั้นได้อย่างเจ้าของกรรมสิทธิ์รวม¹⁶ สุดท้ายแล้วก็ต้องย้อนกลับมาพิจารณาวัตถุประสงค์ของสัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อน และเจตนารมณ์ของผู้ซื้อและผู้ขายวันหยุดพักผ่อนที่มุ่งประสงค์ให้เกิดการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิอื่นใดอันเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ นอกเหนือไปจากการใช้สอยใช้ประโยชน์และการบริการ อันเป็นแนวคิดในทางธุรกิจในอนาคตที่จะสร้างความยืดหยุ่นให้กับผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อน ดังนั้น กรณีจึงเท่ากับว่าการยึดหลักกฎหมายในเรื่องของสัญญาเช่าทรัพย์สินและสิทธิครอบครองแต่เพียงเท่านี้ไม่เพียงพอต่อการบังคับใช้กับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน หากแต่จะต้องพิจารณาให้ครอบคลุมไปถึงหลักในเรื่องของกรรมสิทธิ์ด้วย เพราะกรณีเป็นเรื่องของการซื้อขาย

¹⁶ มาตรา 1356 ถ้าทรัพย์สินเป็นของบุคคลหลายคนรวมกัน ท่านให้ใช้บทบัญญัติในส่วนนี้บังคับ เว้นแต่จะมีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น

มาตรา 1357 ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้เป็นเจ้าของร่วมกันมีส่วนเท่ากัน

มาตรา 1358 วรรค 1 ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเจ้าของรวมมีสิทธิจัดการทรัพย์สินร่วมกัน

กรรมสิทธิ์หรือทรัพย์สินใดๆ ในช่วงระยะเวลาใดเวลาหนึ่ง ไม่ใช่เป็นแค่เพียงการเช่าทรัพย์สินและการครอบครองทรัพย์สินภายในช่วงระยะเวลาใดเวลาหนึ่งเท่านั้น

จากที่กล่าวมาทั้งหมดจะเห็นได้ว่า บทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเอกเทศสัญญา ทั้งสัญญาซื้อขาย สัญญาเช่าทรัพย์สิน บทกฎหมายทั่วไปในเรื่องนี้ หรือแม้แต่บทบัญญัติที่ว่าด้วยสิทธิเหนือทรัพย์สินของผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนเท่าที่มีปรากฏอยู่ในปัจจุบัน ยังไม่เพียงพอที่จะสามารถบังคับให้ตรงกับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนได้อย่างสมบูรณ์ เพราะยังมีช่องว่างในหลักกฎหมายของไทยที่ไม่สามารถตอบโจทย์ปัญหาในประเด็นเกี่ยวกับการรับรองสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบระหว่างผู้ประกอบการและผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อน ตลอดจนสิทธิที่เจ้าของวันหยุดพักผ่อนมีอยู่เหนือทรัพย์สินในอันที่จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้กับบุคคลภายนอกได้อย่างสมบูรณ์ตรงตามลักษณะของธุรกิจได้ ทั้งนี้ เนื่องจากจุดเริ่มต้นแห่งประเด็นปัญหานั้นเกิดจากความไม่ชัดเจนในเรื่องของสัญญาตามกฎหมาย เริ่มตั้งแต่การเข้าทำสัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อนในอันที่จะก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ระหว่างบุคคลสองฝ่าย ที่กฎหมายไทยจัดว่าต้องเป็นกรณีการปรับใช้กฎหมายว่าด้วยเรื่องสัญญาเช่าทรัพย์สินโดยอนุโลมในลักษณะของการเทียบเคียงกับบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 4 ที่บัญญัติว่า “กฎหมายนั้น ต้องใช้ในบรรดากรณีซึ่งต้องด้วยบทบัญญัติใดๆ แห่งกฎหมายตามตัวอักษร หรือตามความมุ่งหมายของบทบัญญัตินั้นๆ” และ มาตรา 4 วรรค 2 ที่บัญญัติว่า “เมื่อไม่มีบทกฎหมายที่จะยกมาปรับแก้คดีได้ ให้วินิจฉัยคดีนั้นตามจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่น ถ้าไม่มีจารีตประเพณีเช่นนั้น ให้วินิจฉัยคดีอาศัยเทียบบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง และถ้าบทกฎหมายเช่นนั้นไม่มีด้วย ให้วินิจฉัยตามหลักกฎหมายทั่วไป” แต่ในขณะเดียวกัน จากตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกาที่วินิจฉัยว่าสัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อนที่มีอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านและที่ดินเป็นเครื่องรองรับวัตถุประสงค์แห่งสัญญาและมีวัตถุประสงค์เพื่อการโอนกรรมสิทธิ์นั้นเป็นสัญญาซื้อขายได้ด้วยอีกกรณีหนึ่ง เช่นนี้ จึงทำให้เกิดประเด็นความไม่ชัดเจนในปัญหาข้อกฎหมายต่างๆ ตามมามากมายดังที่ได้กล่าวมาข้างต้น เท่ากับว่าความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบธุรกิจกับกฎหมายที่นำมาบังคับใช้นั้นดูจะปรากฏช่องว่างไปเสียทั้งหมดทั้งสิ้น เพราะทุกประเด็นเกิดจากการใช้กฎหมายที่เป็นไปในลักษณะเทียบเคียงมากกว่าการจะบังคับใช้กฎหมายที่ปรับใช้กับกรณีโดยตรง เพื่อให้ตรงตามเจตนาและวัตถุประสงค์ของการเข้าผูกนิติสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายวันหยุดพักผ่อนอย่างแท้จริง

3.3 กฎหมายไทยฉบับอื่นๆ ที่อาจเกี่ยวข้องกับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน

3.3.1 พระราชบัญญัติขายตรงและตลาดแบบตรง พ.ศ. 2545

เนื่องจากวิธีการทางตลาดตั้งแต่ดั้งเดิมของการขายวันหยุดพักผ่อนนั้นเป็นวิธีการสำเร็จรูป กล่าวคือ เป็นการทำการตลาดผ่านทางโทรศัพท์ (Telemarketing) และปิดการขายทางโทรศัพท์ โดยที่ผู้บริโภคต้องตัดสินใจภายใต้สภาวะการณ์ที่ปราศจากข้อมูลที่ต้องการและเพียงพอ ดังนั้นในกฎหมายของต่างประเทศจึงได้บัญญัติให้ความคุ้มครองแก่ผู้บริโภคไว้ด้วยการให้ผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนมีสิทธิยกเลิกสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดโดยปราศจากเงื่อนไข (Cooling-off หรือ grace period) ซึ่งถือได้ว่าเป็นสาระสำคัญประการหนึ่งที่สามารถพบเห็นได้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วยธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนของหลายๆ ประเทศ แต่สำหรับในกฎหมายไทยนั้น หลักเกณฑ์เรื่องสิทธิของผู้บริโภคในการขอยกเลิกสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดมีปรากฏอยู่แต่ในพระราชบัญญัติขายตรงและตลาดแบบตรง พ.ศ. 2545 เท่านั้น โดยใน**มาตรา 3** ได้ให้นิยามคำว่า “ตลาดแบบตรง” ไว้ดังนี้

“...ตลาดแบบตรง หมายความว่า การทำการตลาดสินค้าหรือบริการในลักษณะของการสื่อสารข้อมูลเพื่อเสนอขายสินค้าหรือบริการโดยตรงต่อผู้บริโภคซึ่งอยู่ห่างโดยระยะทางและมุ่งหวังให้ผู้บริโภคแต่ละรายตอบกลับเพื่อซื้อสินค้าหรือบริการจากผู้ประกอบธุรกิจตลาดแบบตรงนั้น”

และได้บัญญัติให้การคุ้มครองสิทธิไว้ดังต่อไปนี้

มาตรา 33 ในการซื้อสินค้าหรือบริการจากการขายตรงหรือจากการขายผ่านตลาดแบบตรงผู้บริโภคมีสิทธิยกเลิกสัญญาโดยการส่งหนังสือแสดงเจตนาภายในเวลาเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับสินค้าหรือบริการ ไปยังผู้ประกอบการขายตรงหรือผู้ประกอบการจัดตลาดแบบตรง สำหรับธุรกิจขายตรงผู้บริโภคจะแจ้งไปยังผู้จำหน่ายอิสระหรือตัวแทนขายตรงที่เกี่ยวข้องก็ได้

มาตรา 36 เมื่อผู้บริโภคใช้สิทธิยกเลิกสัญญาตามมาตรา 33 ให้ผู้จำหน่ายอิสระตัวแทนขายตรง ผู้ประกอบธุรกิจขายตรง หรือผู้ประกอบการจัดตลาดแบบตรงคืนเงินเต็มจำนวนที่ผู้บริโภคจ่ายไปเพื่อการซื้อสินค้าหรือบริการนั้นภายในกำหนดเวลาสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแสดงเจตนาเลิกสัญญา

เช่นนี้ก็หมายความว่า การใช้สิทธิตามกฎหมายของผู้บริโภคในการขอยกเลิกสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดจะกระทำต่อเมื่อผู้ประกอบการดำเนินการขายวันหยุดพักผ่อนสำเร็จด้วยวิธีการทางโทรศัพท์เท่านั้น แต่อย่างไรก็ตาม เรื่องของวิธีการขายผ่านทางโทรศัพท์เป็นเพียงขั้นตอนหนึ่งหรือวิธีการหนึ่งในหลายๆ วิธีการดำเนินการทางการตลาดเท่านั้น

ผู้ประกอบการอาจสามารถเลือกใช้วิธีการทางการตลาดเพื่อขายวันหยุดพักผ่อนด้วยวิธีการอื่นๆ ได้อีกมากมาย ยกตัวอย่างเช่น ผู้ประกอบการใช้วิธีการโทรศัพท์ติดต่อกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเพื่อเชิญชวนให้เข้าฟังการสัมมนาโครงการ แล้วจึงทำการเสนอขายสินค้าต่อผู้เข้าฟังการสัมมนา ซึ่งมิใช่เป็นกรณีการเสนอขายวันหยุดพักผ่อนและปิดการขายโดยทางโทรศัพท์ เช่นนี้เป็นต้น จึงทำให้ต้องพิจารณาข้อเท็จจริงจากองค์ประกอบอื่นด้วยว่าการตัดสินใจเข้าทำสัญญาของผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนนั้นเกิดขึ้นในขั้นตอนใด หากเป็นกรณีไม่เข้าด้วยการประกอบธุรกิจตลาดแบบตรง กล่าวคือ ไม่ใช่การขายวันหยุดพักผ่อนทางโทรศัพท์ และ ผู้ซื้อไม่ได้ตัดสินใจเข้าทำนิติกรรมผ่านทางโทรศัพท์แล้ว ก็ไม่อาจนำปรับพระราชบัญญัติฉบับนี้มาปรับใช้ได้

3.3.2 พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551

กฎหมายของต่างประเทศ ในบางประเทศเช่นในประเทศสหรัฐอเมริกา บางรัฐที่มีกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนจะบัญญัติให้มีการจัดตั้ง “ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา” เพื่อดูแลผลประโยชน์ของผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อน เนื่องจากโดยลักษณะและรูปแบบของธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ อันเป็นกรณีของการเข้าทำสัญญาที่ก่อให้เกิดสิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบระหว่างคู่สัญญาที่ต้องผูกพันกันในระยะเวลาและอาจจะต้องมีการผ่อนชำระราคาเป็นงวดๆ ให้กับผู้ประกอบการด้วย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินดังกล่าวไปใช้เป็นส่วนหนึ่งของการลงทุนก่อสร้างหรือเริ่มต้นโครงการ ตลอดจนเพื่อการดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในโครงการให้คงสภาพเพื่อการใช้ประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่อง หากไม่มีหลักเกณฑ์ตลอดจนองค์กรผู้ทำหน้าที่รับผิดชอบในเรื่องที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการการเงินและดูแลรักษาผลประโยชน์ของโครงการที่ดีและเหมาะสม ก็อาจจะทำให้เกิดช่องทางของการนำเงินไปใช้อย่างผิดวัตถุประสงค์โดยตัวผู้ประกอบการเจ้าของโครงการเอง และอาจส่งผลให้โครงการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จหรืออาจต้องล้มเลิกโครงการไปในที่สุด หรือกรณีที่โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จจนสามารถเปิดดำเนินการให้บริการห้องพักแก่สมาชิกและบุคคลทั่วไปได้ ผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนยังคงมีภาระหน้าที่ที่จะต้องชำระราคาค่าดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินของโครงการอย่างต่อเนื่อง ซึ่งกรณีเช่นนี้ สมาชิกผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนย่อมต้องการการกำกับดูแลและการบริหารจัดการโครงการที่มีความโปร่งใสและสามารถตรวจสอบได้มากกว่าที่จะปล่อยให้เจ้าของกิจการดำเนินการบริหารจัดการกันเอง ดังนั้น การจัดตั้งผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ที่เป็นบุคคลภายนอกก็อาจเป็นหนทางเลือกที่ดีหนทางหนึ่งในการปกป้องผลประโยชน์ของผู้บริโภคผู้เข้าทำสัญญา โดยการดูแลรักษา

ผลประโยชน์โดยองค์กรที่เป็นบุคคลภายนอกนี้จะมืออยู่นกว่าจะได้มีการโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบหน้าที่การบริหารจัดการต่อคณะกรรมการบริหารจัดการโครงการไปเป็นที่เรียบร้อยแล้วนั่นเอง

โดยนิยามตาม**มาตรา 3** แห่งพระราชบัญญัตินี้

“กิจการดูแลผลประโยชน์” หมายความว่า การทำหน้าที่เป็นคนกลางเพื่อดูแลการชำระหนี้ของคู่สัญญาให้เป็นไปตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญาดูแลรักษาผลประโยชน์ โดยกระทำเป็นทางค้าปกติและได้รับค่าตอบแทนหรือค่าบริการ

“สัญญาดูแลผลประโยชน์” หมายความว่า สัญญาที่สร้างขึ้นระหว่างคู่สัญญากับผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา โดยผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาตกลงจะดูแลการชำระหนี้ของคู่สัญญาให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาตกลงกันไว้

“คู่สัญญา” หมายความว่า คู่สัญญาตามสัญญาต่างตอบแทนใดๆ ที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งมีหนี้ในการโอนหรือส่งมอบทรัพย์สินหรือเอกสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนี้ และคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีหนี้ในการชำระเงินตามสัญญา

สำหรับพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาของไทยฉบับปัจจุบันนี้ใช้บังคับกับธุรกิจสถาบันการเงินเท่านั้นและผู้ที่จะประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ต้องได้รับใบอนุญาต ตาม **มาตรา 9 วรรค 1** ที่บัญญัติว่า “บุคคลตามมาตรา 10 ผู้ใดประสงค์จะประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีตามข้อเสนอของคณะกรรมการ” แต่ก็ได้มีการเปิดช่องไว้ให้สามารถนำไปใช้กับนิติบุคคลประเภทอื่นได้ตาม**มาตรา 10** ที่บัญญัติไว้ว่า “ผู้ซึ่งประสงค์จะได้รับอนุญาตตามมาตรา 9 ต้องเป็นสถาบันการเงิน หรือนิติบุคคลอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง...” ซึ่งรายละเอียดเกี่ยวกับประเด็นการดูแลผลประโยชน์ของผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนจะได้กล่าวถึงในบทวิเคราะห์ต่อไป

ตารางที่ 3 การปรับใช้กฎหมายไทยกับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน

	กฎหมาย	สาระสำคัญว่าด้วย	ข้อสังเกต
การกำกับดูแลกิจการ	พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547	นิยามและลักษณะกิจการโรงแรม หน้าที่การบริหารจัดการโรงแรม ผู้จัดการโรงแรม	เพื่อกำกับดูแลกิจการโรงแรม แต่มิได้บัญญัติเพื่อกำกับดูแลการจัดสรรอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
(โรงแรม)	ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ - วิธีการเฉพาะสำหรับเจ้าสำนักโรงแรม	ดูแลความปลอดภัยในทรัพย์สินของผู้เข้าพัก	--
(สปาและสถานออกกำลังกาย)	พระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535	ดูแลสภาพความเป็นอยู่อนามัยและสิ่งแวดล้อม	--
(ร้านจำหน่ายอาหารและสุรา)	พระราชบัญญัติสถานบริการ พ.ศ. 2509	นิยามและข้อบังคับของสถานบริการ	--
การคุ้มครองผู้บริโภค	พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522	นิยามว่าด้วย ชื่อ ขาย บริการ ผู้บริโภค ผู้ประกอบธุรกิจ สัญญา คณะกรรมการว่าด้วยสัญญา ธุรกิจควบคุมสัญญา และการห้ามใช้ชื่อสัญญาไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค	ปัจจุบันยังไม่มีประกาศ สคบ. ให้ธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา
	พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551	กระบวนการพิจารณาคดีผู้บริโภค	--
	พระราชบัญญัติความรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551	นิยามสินค้าที่ไม่ปลอดภัย ผู้ประกอบการ ผู้เสียหาย และผู้ประกอบการต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายอันเกิดจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัยอย่างเคร่งครัด	--
	พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540	ลักษณะข้อสัญญาไม่เป็นธรรม สัญญาสำเร็จรูป	ปัญหาการตีความลักษณะข้อสัญญาไม่เป็นธรรม

ตารางที่ 3 การปรับใช้กฎหมายไทยกับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน (ต่อ)

	กฎหมาย	สาระสำคัญว่าด้วย	ข้อสังเกต
ความสัมพันธ์ระหว่าง คู่สัญญา	ประมวลกฎหมายแพ่งและ พาณิชย์ – เช่าทรัพย์	ลักษณะสัญญาเช่าทรัพย์ นิติ สัมพันธ์ระหว่างผู้เช่า – ผู้ให้เช่า	สัญญาซื้อขายวันหยุด พักผ่อนมีวัตถุประสงค์ เพื่อการโอนสิทธิหรือ เพื่อการใช้สิทธิ มิใช่ เป็นเพียงการเช่าทรัพย์ เพื่อการใช้ประโยชน์ใน ทรัพย์สินเท่านั้น
	ประมวลกฎหมายแพ่งและ พาณิชย์ – ทรัพย์สิน	สิทธิครอบครอง (ตามสัญญา เช่า)	ผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อน ต้องการกรรมสิทธิ์ หรือ สิทธิใช้สอยใช้ ประโยชน์ใน อสังหาริมทรัพย์ใน ระยะยาว
ประเด็นอื่นๆ	พระราชบัญญัติขายตรงและ ตลาดแบบตรง พ.ศ. 2545	วิธีการทางการตลาดสำหรับ ธุรกิจขายตรง	ผู้ประกอบการอาจไม่ เลือกใช้วิธีการขายตรง ทางโทรศัพท์ เพื่อ หลีกเลี่ยงบทบัญญัติ ของกฎหมาย
	พระราชบัญญัติการดูแล ผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551	การดูแลผลประโยชน์ของ คู่สัญญาโดยบุคคลภายนอก	ปัจจุบันยังไม่ปรากฏว่า มีการนำ trusty เข้ามา ใช้กับธุรกิจประเภทนี้ ในประเทศไทย

3.4 ประเด็นปัญหาช่องว่างและการบังคับใช้ของกฎหมายไทยในปัจจุบัน

ภาพรวมของการบังคับใช้กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนั้น สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ส่วนหลัก ได้แก่ 1) ส่วนของการกำกับดูแลกิจการ เพื่อควบคุมและดูแลผู้ประกอบการให้ดำเนินกิจการตามหลักจริยธรรมของผู้ประกอบกิจการประเภทธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน และ 2) ส่วนที่เกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภค เพื่อคุ้มครองผู้บริโภคไม่ให้ถูกเอาเปรียบจากผู้ประกอบการ

สำหรับส่วนที่เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการประเภทการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนั้น บทบัญญัติของกฎหมายหลักๆ ที่ปรับใช้กับธุรกิจประเภทนี้ ได้แก่ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม และเมื่อเปรียบเทียบลักษณะระหว่างกิจการโรงแรมกับกิจการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนตามตารางต่อไป

ตารางที่ 4 เปรียบเทียบกิจการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนกับกิจการโรงแรม

กิจการโรงแรม	กิจการจัดสรรวันหยุดพักผ่อน
1) เป็นสถานที่พัก	1) เป็นการจัดสรรอสังหาริมทรัพย์
2) มีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจ	2) เพื่อขายแก่บุคคลทั่วไป
3) เพื่อให้บริการที่พักรั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลใด	3) พร้อมรูปแบบการให้บริการแบบเดียวกับโรงแรมและรีสอร์ท
4) เรียกค่าตอบแทนต่ำกว่ารายเดือน	4) แบ่งหน่วยการขายเป็นช่วงระยะเวลา หรือเป็นคะแนนสะสม

จะพบว่ากฎหมายของไทยในปัจจุบันนี้ยังคงมีช่องว่างอยู่ เนื่องจากธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนั้นต้องประกอบด้วย 2 ธุรกิจเข้าด้วยกัน คือ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กับธุรกิจโรงแรม แต่ธุรกิจโรงแรมตามหลักกฎหมายของไทยเป็นเพียงส่วนหนึ่งของธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนเท่านั้น หรืออาจกล่าวได้ว่าการปรับใช้กฎหมายของไทยที่มีอยู่เป็นการกำกับดูแลกิจการเพียงแต่ครั้งเดียวของลักษณะและรูปแบบของกิจการทั้งหมด เพราะกฎหมายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการโรงแรมที่มีอยู่นั้นไม่ได้บัญญัติครอบคลุมไปถึงส่วนที่ว่าด้วยสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบ

ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายในสัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อน และ สิทธิของผู้ซื้อที่มีอยู่เหนือ อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหน้าที่ในการบริหารกิจการเพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ระยะยาวของผู้ซื้อ วันหยุดพักผ่อน จึงเท่ากับว่าส่วนของการกำกับดูแลการจัดสรรอสังหาริมทรัพย์นั้นขาดหายไปทั้ง ส่วนนั่นเอง

สำหรับส่วนที่เกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคนั้น ไม่ว่าจะเป็นอย่างใดในเรื่องของ การให้ความคุ้มครองที่เกี่ยวข้องด้วยสัญญา ไม่ให้ผู้บริโภคต้องตกเป็นฝ่ายเสียเปรียบด้วยข้อสัญญาที่ ไม่เป็นธรรมอันเกิดจากสัญญาสำเร็จรูปที่จัดทำขึ้นโดยผู้ประกอบการ หรือ สิทธิของผู้ซื้อที่จะ ยกเลิกสัญญาซื้อขายสินค้าหรือบริการได้ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดโดยปราศจาก เงื่อนไข หรือ แม้แต่การดูแลรักษาผลประโยชน์ของผู้บริโภคทั้งในกรณีของการชำระเงินเต็มจำนวน ตามราคาซื้อขายหรือในกรณีของการผ่อนชำระราคาต่างงวดเพื่อประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สิน ร่วมกันของผู้บริโภคในระยะยาวโดยองค์การภายนอกสัญญา กฎหมายของไทยก็มีบัญญัติไว้แล้ว แล้ว แม้ว่าข้อกฎหมายสารบัญญัติต่างๆ เหล่านี้จะมีปรากฏอยู่ในกฎหมายหลายฉบับต่างกัน แต่ก็ ยังคงมีเนื้อหาสาระสำคัญปรากฏให้เห็นอยู่ หากมีการดำเนินการจัดการให้มีการแก้ไขเพิ่มเติม เพื่อให้มีการบังคับใช้กฎหมายได้โดยตรงกับกิจการประเภทการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนได้อย่างเป็น รูปธรรมและชัดเจน ตลอดจนการลดขั้นตอนความซับซ้อนยุ่งยากของการบังคับใช้ลง ก็น่าจะเป็น หนทางที่จะนำไปสู่การบังคับใช้กฎหมายของไทยเพื่อการคุ้มครองผู้บริโภคผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนได้ โดยอาจไม่จำเป็นต้องบัญญัติกฎหมายในส่วนที่ว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภคขึ้นมาใหม่อีก

แต่อย่างไรก็ตาม นอกจากกฎหมาย 2 ส่วน คือ ส่วนการกำกับดูแลกิจการและ ส่วนการคุ้มครองผู้บริโภคดังกล่าวข้างต้นแล้ว หัวใจและประเด็นปัญหาหลักของการบังคับใช้ กฎหมายกับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน ได้แก่ **“สัญญา”** ทั้งนี้เพราะการผูกนิติสัมพันธ์ระหว่างทั้ง ฝ่ายผู้ซื้อและฝ่ายผู้ขายเกิดจากนิติกรรมสัญญา ตลอดจนเกี่ยวข้องกับเรื่องของการซื้อขาย การโอน การเปลี่ยนแปลง **ทรัพย์สิน** เพียงแค่หลักกฎหมายว่าด้วยเอกเทศสัญญาและหลัก กฎหมายทั่วไปว่าด้วยเรื่องของหนี้ ตลอดจนเรื่องกรรมสิทธิ์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวข้องกับ อสังหาริมทรัพย์ที่มีปรากฏอยู่ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยในปัจจุบัน ก็ไม่ได้มี บัญญัติให้ครอบคลุมไปถึงสัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อนและสิทธิความเป็นเจ้าของในวันหยุด พักผ่อนไว้โดยตรง การบังคับใช้กฎหมายในลักษณะเทียบเคียงอย่างที่เป็นอยู่ในปัจจุบันกลายเป็น จุดด้อยที่ก่อให้เกิดปัญหาและอุปสรรคต่อการประกอบธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนเป็นอย่างมาก และก็ยังเป็นช่องทางให้ผู้ประกอบการเอาัดเอาเปรียบผู้บริโภคได้อีกด้วย

เช่นนี้ จึงมีความจำเป็นที่จะต้องศึกษาเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวกับการจัดสรร
วันหยุดพักผ่อนในต่างประเทศ เพื่อค้นหาหลักกฎหมายสำคัญที่จะนำมาใช้เป็นแนวทางในการ
กำกับดูแลกิจการประเภทการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนี้ในประเทศไทยต่อไป

บทที่ 4

กฎหมายที่ใช้บังคับกับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนในต่างประเทศ

4.1 ข้อบังคับแห่งสหภาพยุโรป

4.1.1 Directive 94/47/EC (26 October 1994)¹

(ชื่อเต็ม : DIRECTIVE 94/47/EC OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND THE COUNCIL of 26 October 1994 on the protection of purchasers in respect of certain aspects of contracts relating to the purchase of the right to use immovable properties on a timeshare basis)

ตามบทบัญญัติของมาตรา 1 แห่งข้อบังคับฉบับนี้ แสดงถึงวัตถุประสงค์ของข้อบังคับแห่งสหภาพยุโรป (EU Directive) ฉบับแรก (ฉบับเดิม) ที่ร่างขึ้นเพื่อปกป้องคุ้มครองผู้ซื้อสิทธิใช้สอยในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ไม่ได้ตามลักษณะไทม์แชร์ โดยกำหนดหลักเกณฑ์มาตรฐานขั้นต่ำของการให้ความคุ้มครองผู้ซื้อ ที่รัฐสมาชิกจะต้องนำไปเป็นแนวทางในการร่างกฎหมายเกี่ยวกับไทม์แชร์ขึ้นบังคับใช้ภายในรัฐของตน หลักเกณฑ์ดังกล่าวครอบคลุมในเรื่องของข้อมูลสำคัญและจำเป็นที่จะต้องปรากฏอยู่ในสัญญา สัญญาต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษร การห้ามวางมัดจำ สิทธิการบอกเลิกสัญญาได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดโดยไม่มีเงื่อนไขและไม่มีค่าใช้จ่าย เป็นต้น ซึ่งหัวใจหลักของเนื้อหาในข้อบังคับฉบับนี้ก็คือสิทธิของผู้ซื้อไทม์แชร์ในอันที่จะบอกเลิกสัญญาได้นั่นเอง²

¹ The Publications Office of the European Union. (1994). EUR-Lex: Access to European Union law [Online]. Available from <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:31994L0047:EN:NOT> [2010, October 10]

² Article 1

The purpose of this Directive shall be to approximate the laws, regulations and administrative provisions of the Member States on the protection of purchasers in respect of certain aspects of contracts relating directly or indirectly to the purchase of the right to use one or more immovable properties on a timeshare basis.

This Directive shall cover only those aspects of the above provisions concerning contractual transactions that relate to:

โดยที่ **มาตรา 2** แห่งข้อบังคับแห่งสหภาพยุโรปฉบับนี้ได้กำหนดนิยามของคำว่า “สัญญา” โดยบัญญัติถึงขอบเขตและความหมายไว้ว่า “สัญญา” ให้ความหมายความรวมถึงสัญญาหรือกลุ่มของสัญญาโดยทางตรงและทางอ้อมที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสิทธิใช้สอยในทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ไม่ได้แห่งใดแห่งหนึ่งหรือมากกว่าในลักษณะไทม์แชร์ โดยที่สัญญานี้มีกำหนดระยะเวลาอย่างน้อย 3 ปีขึ้นไป ทำขึ้นเพื่อแสดงถึงการมีกรรมสิทธิในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิอื่นใดเพื่อการใช้สอยในทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ไม่ได้ในช่วงระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญาซึ่งไม่น้อยกว่า 1 สัปดาห์ อันเกิดจากการชำระราคาเป็นจำนวนแน่นอนเพื่อให้ได้มาซึ่งการโอนสิทธิดังกล่าว

นอกจากนี้ ตามมาตรา 2 แห่งข้อบังคับฉบับนี้ยังได้บัญญัติความหมายของคำว่า “ทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ไม่ได้” นี้ไว้ว่าหมายถึงอาคารหรือส่วนของอาคารใดๆ ที่ใช้เป็นสถานที่พักอาศัยตามสิทธิที่ปรากฏอยู่ในสัญญา และ “ผู้ขาย” หมายความว่ารวมถึงบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลผู้สามารถก่อตั้งหรือโอนสิทธิดังกล่าวตามสัญญาได้ ส่วน “ผู้ซื้อ” หมายความว่าเฉพาะบุคคลธรรมดาเท่านั้น โดยอาจเป็นผู้หนึ่งผู้ใดตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาให้เป็นผู้ได้รับโอนสิทธิดังกล่าว³

- information on the constituent parts of a contract and the arrangements for the communication of that information,

- the procedures and arrangements for cancellation and withdrawal.

With due regard to the general rules of the Treaty, the Member States shall remain competent for other matters, inter alia determination of the legal nature of the rights which are the subject of the contracts covered by this Directives.

³ Article 2

For the purpose of this Directive:

- ‘contract relating directly or indirectly to the purchase of the right to use one or more immovable properties on a timeshare basis’, hereinafter referred to as ‘contract’, shall mean any contract or group of contracts concluded for at least three years under which, directly or indirectly, on a payment of a certain global price, a real property right or any other right relating to the use of one or more immovable properties for a specified or specifiable period of the year, which may not be less than one week, is established or is the subject of a transfer or an undertaking to transfer,

- ‘immovable property’ shall mean any building or part of a building for use as accommodation to which the right which is the subject of the contract relates,

- ‘vendors’ shall mean any natural or legal person who, acting in transactions covered by this Directive and in his professional capacity, establishes, transfers or undertakes to transfer the right which is the subject of the contract,

- ‘purchaser’ shall mean any natural person who, acting in transactions covered by this Directive, for purposes which may be regarded as being outwith his professional capacity, has the right which is

ซึ่งแปลได้ว่า อาจหมายความว่าบุคคลผู้เข้าทำสัญญากับผู้ขายเอง หรือ บุคคลภายนอกผู้ถูกระบุชื่อให้เป็นผู้รับโอนสิทธิ์ตามสัญญาก็ได้

ในมาตรา 3 ข้อ 1 บัญญัติให้เป็นหน้าที่ของผู้ขายที่จะต้องจัดหาข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ไม่ได้หรือทรัพย์สินอื่นๆ ในรูปแบบของเอกสารให้แก่ผู้ร้องขอ และต้องให้ข้อมูลโดยสรุปที่ถูกต้องในรายละเอียดที่เกี่ยวกับคู่สัญญา, สิทธิตามสัญญา, คำอธิบายเกี่ยวกับทรัพย์สิน ตลอดจนรายละเอียดอื่นๆ หากทรัพย์สินนั้นยังอยู่ในระหว่างก่อสร้าง, การบริการ, สิ่งอำนวยความสะดวก, การดูแลและซ่อมแซมทรัพย์สินนั้น ตลอดจนการบริหารและการจัดการ, ราคาที่จะต้องชำระตามสัญญาตลอดจนค่าธรรมเนียมการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการในทรัพย์สินนั้น, สิทธิในการยกเลิกหรือถอนคำสัญญา และวิธีการเพื่อให้ได้มาซึ่งรายละเอียดของข้อมูลต่างๆ ดังกล่าวเหล่านี้ และในมาตรา 3 ข้อ 2 บัญญัติให้ข้อมูลตามที่ระบุไว้ใน ข้อ 1 เป็นส่วนหนึ่งแห่ง**ความสมบูรณ์ของสัญญา** เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงไว้เป็นอย่างอื่น และเฉพาะข้อมูลที่เปลี่ยนแปลงไปอันเกิดจากสถานการณ์ที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้ขายเท่านั้นที่จะปรากฏอยู่ในเอกสารได้ การเปลี่ยนแปลงข้อความใดๆ จะต้องแจ้งให้ผู้ซื้อได้รับทราบก่อนการทำสัญญาเสร็จสิ้น และจะต้องปรากฏข้อความที่เปลี่ยนแปลงแล้วนั้นในหนังสือสัญญาด้วย ส่วนมาตรา 3 ข้อ 3 บัญญัติว่า การโฆษณาใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ไม่ได้จะต้องระบุถึงความเป็นไปได้ของการได้มาซึ่งเอกสารตามข้อ 1 และวิธีการได้มาซึ่งเอกสารต่างๆ เหล่านี้ด้วย⁴

the subject of the contract transferred to him or for whom the right which is the subject of the contract is established.

⁴ Article 3

1. The Member States shall make provision in their legislation for measures to ensure that the vendor is required to provide any person requesting information on the immovable property or properties with a document which, in addition to a general description of the property or properties, shall provide at least brief and accurate information on the particulars referred to in points (a) to (g), (i) and (l) of the Annex and how further information may be obtained.

2. The Member States shall make provision in their legislation to ensure that all the information referred to in paragraph 1 which be provided in the document referred to in paragraph 1 forms an integral part of the contract.

Unless the parties expressly agree otherwise, only changes resulting from circumstances beyond the vendor's control may be made to the information provided in the document referred to in paragraph 1.

Any changes to that information shall be communicated to the purchaser before the contract is concluded. The contract shall expressly mention any such changes.

มาตรา 4 บัญญัติว่า สัญญาจะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษร และอย่างน้อยต้องมีข้อความตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้ายข้อบังคับสหภาพยุโรปฉบับนี้⁵

ซึ่งข้อความที่ถูกระบุให้ต้องมีแสดงรวมไว้ในหนังสือสัญญาตามเอกสารแนบท้ายข้อบังคับ มีรายการดังต่อไปนี้

- (a) รายละเอียดสถานะและถิ่นที่อยู่ของคู่สัญญา รวมถึงข้อมูลเฉพาะเกี่ยวกับสถานะทางกฎหมายของผู้ขายขณะทำสัญญา และสถานะและถิ่นที่อยู่ของเจ้าของ
- (b) ลักษณะของสิทธิประโยชน์ตามสัญญาและเงื่อนไขในการใช้สิทธิ
- (c) รายละเอียดอย่างถูกต้องของทรัพย์สินและที่ตั้งของทรัพย์สิน
- (d) หากทรัพย์สินอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง
 - (1) ขั้นตอนการก่อสร้าง
 - (2) วันที่คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จ (reasonable estimate)
 - (3) จำนวนหน่วย (building) ที่ได้รับอนุญาต และ ชื่อ ที่อยู่ของผู้ได้รับอนุญาต
 - (4) การให้บริการอย่างเต็มรูปแบบ
 - (5) การประกันเพื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จของโครงการและการคืนเงินในกรณีที่โครงการก่อสร้างไม่เสร็จตามกำหนด
- (e) การบริการ (สาธารณูปโภค เช่น น้ำ ไฟ การบำรุงรักษา) ที่ผู้ซื้อจะได้รับและเงื่อนไขการใช้สิทธิ
- (f) สิ่งอำนวยความสะดวกทั่วไป (เช่น ธรณะน้ำ เซาว์น่า เป็นต้น) ที่ผู้ซื้อจะได้รับและเงื่อนไขการใช้
- (g) การดูแลรักษาและการซ่อมแซมทรัพย์สิน ตลอดจนการบริหารและการจัดการ
- (h) ระยะเวลาแน่นอนของการใช้สิทธิประโยชน์ตามสัญญา และช่วงเวลาที่กำหนดไว้ (its duration) รวมถึงวันที่ผู้ซื้อจะเริ่มใช้สิทธิตามสัญญาได้
- (i) ราคาของการใช้สิทธิตามสัญญา, ประมาณการค่าใช้จ่ายเพื่อการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ, ค่าธรรมเนียมในการถือครองทรัพย์สิน, ค่าธรรมเนียมตามกฎหมาย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร (เช่น ค่าจ้างบริหาร ค่าบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง)

3. Any advertising referring to the immovable property concerned shall indicate the possibility of obtaining the document referred to in paragraph 1 and where it may be obtained.

⁵ Article 4...the contract, which shall be in writing, includes at least the items referred to in the Annex.

(j) มีข้อสัญญาระบุว่า การควบกิจการไม่มีผลให้ต้องรับภาระในค่าใช้จ่ายหรือหนี้อันนอกเหนือไปจากข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญา

(k) ไม่ว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงหรือขายต่อในสิทธิประโยชน์ตามสัญญาอันอาจเกิดขึ้นในอนาคตหรือไม่ ค่าใช้จ่ายในแผนงานดังกล่าวไม่ว่าจะโดยผู้ขายหรือบุคคลภายนอกต้องถูกระบุไว้ในสัญญา

(l) ข้อมูลเกี่ยวกับการขอยกเลิกสัญญาหรือถอนคำสัญญา และบุคคลที่ต้องส่งหนังสือแจ้งการยกเลิกหรือการถอนคำสัญญานั้นให้ ตลอดจนค่าใช้จ่ายอันเกิดจากการนั้นที่ผู้ซื้ออาจต้องชำระตามมาตรา 5 (3)

(m) วันและสถานที่ที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายลงนามในสัญญา

มาตรา 5 ว่าด้วยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิทธิของผู้ซื้อในการยกเลิกสัญญา ผู้ซื้อสามารถยกเลิกหรือเพิกถอนสัญญาได้ภายใน 10 วันโดยไม่ต้องชี้แจงแสดงเหตุผลนับจากวันที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายลงลายมือชื่อยินยอมผูกพันกันตามข้อตกลงในสัญญา แต่หากเป็นกรณีหนังสือสัญญาไม่มีข้อมูลครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนด ระยะเวลาในการยกเลิกหรือเพิกถอนสัญญาจะถูกขยายออกไปเป็นภายใน 3 เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญา และถ้าได้มีการจัดหาข้อมูลให้แก่ผู้ซื้อภายในระยะเวลา 3 เดือนนี้ ระยะเวลาการเพิกถอนสัญญาจึงจะเริ่มนับตั้งแต่วันที่ได้รับข้อมูลนั้นเป็นต้นไป และหากครบกำหนด 3 เดือนแล้วผู้ซื้อยังไม่ทำการบอกกล่าวเพิกถอนสัญญาและสัญญาดังกล่าวยังคงมีข้อความไม่ครบถ้วนอยู่ ระยะเวลา 10 วันจะเริ่มนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่สิ้นสุดกำหนด 3 เดือนนั้น สำหรับวิธีการในการยกเลิกสัญญาก็ให้อาศัยหลักกฎหมายเกี่ยวกับการเพิกถอนสัญญาตามที่กฎหมายภายในของแต่ละรัฐได้บัญญัติไว้ โดยการบอกกล่าวยกเลิกเพิกถอนสัญญานั้นจะต้องกระทำก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเพิกถอนสัญญาด้วย⁶

⁶ Article 5

1. in addition to the possibilities available to the purchaser under national laws on the nullity of contracts, the purchaser shall have the right:

- to withdraw without giving any reason within 10 calendar days of both parties' signing the contract or of both parties' signing a binding preliminary contract. If the 10th day is a public holiday, the period shall be extended to the first working day thereafter,

- if the contract does not include the information referred to in the points (a), (b), (c), (d) (1), (d) (2), (h), (i), (k), (l) and (m) of the Annex, at the time of both parties' signing the contract or of both parties' signing a binding preliminary contract, to cancel the contract within three months thereof. If the information in question is

นอกจากนี้ยังมีข้อบัญญัติ **มาตรา 6** ที่ห้ามมิให้รับเงินมัดจำหรือห้ามมิให้วางเงินล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการขอเพิกถอนสัญญา⁷ และ **มาตรา 8** บัญญัติว่า ข้อสัญญาใดๆ ที่ระบุให้ผู้ขายปราศจากความรับผิดชอบในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับข้อบัญญัติฉบับนี้ ข้อตกลงในสัญญานั้นไม่มีผลผูกพันผู้ซื้อ⁸

จากที่ได้กล่าวมาทั้งหมดข้างต้นจึงพอสรุปหลักการสำคัญของข้อบังคับแห่งสหภาพยุโรปฉบับ ค.ศ. 1994 นี้ได้ว่ามีหลักการสำคัญดังต่อไปนี้

- (1) ให้ความสำคัญกับข้อมูลในการเสนอขายไทม์แชร์
- (2) ให้สิทธิการเพิกถอนสัญญาแก่ผู้ซื้อภายในระยะเวลาที่กำหนด
- (3) ห้ามมิให้มีการรับหรือชำระเงินล่วงหน้าก่อนสัญญาจะมีผลบังคับใช้

นอกจากนี้ เนื้อหาสาระในข้อบังคับแห่งสหภาพยุโรปก็เป็นเพียงการกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำของการให้ความคุ้มครองผู้ซื้อไทม์แชร์ ที่ถูกกำหนดขึ้นเพื่อเป็นแนวทางในการร่างกฎหมายภายในของแต่ละรัฐเท่านั้น หากรัฐใดจะกำหนดบทบัญญัตินอกเหนือจากข้อบังคับในการ

provided within those three months, the purchaser's withdrawal period provided for in the first indent, shall then start,

- if by the end of the three-month period provided for in the second indent the purchaser has not exercised the right to cancel and the contract does not include the information referred to in point...of the Annex, to the withdrawal period provided for in the first indent from the day after the end of that three-month period.

2. If the purchaser intends to exercise the rights provided for in paragraph 1 he shall, before the expiry of the relevant deadline, notify a person whose name and address appear in the contract for the purpose by a means which can be proved in accordance with national law in accordance with the procedures specified in the contract pursuant to point (l) of the Annex. The deadline shall be deemed to be observed if the notification, if it is in writing, is dispatched before the deadline expires;...

⁷ **Article 6**

The Member States shall make provision in their legislation to prohibit any advance payments by a purchaser before the end of the period during which he may exercise the right of withdrawal.

⁸ **Article 8**

The Member States shall make provision in their legislation to ensure that any clause whereby a purchaser renounces the enjoyment of rights under this Directive or whereby a vendor is free from the responsibilities arising from this Directive shall not be binding on the purchaser, under conditions laid down by national law.

ที่จะให้เป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อไทม์แชร์แล้วก็ย่อมกระทำได้ ไม่ขัดต่อข้อบังคับแต่อย่างใด (มาตรา 11)⁹

แต่ต่อมาภายหลัง ข้อบังคับแห่งสหภาพยุโรปฉบับ ค.ศ. 1994 นี้ได้ถูกยกเลิกไป และใช้ข้อบังคับฉบับใหม่ คือ ฉบับปี ค.ศ. 2008 แทน

4.1.2 Directive 2008/122/EC (14 January 2009)¹⁰

(ชื่อเต็ม : DIRECTIVE 2008/122/EC OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL of 14 January 2009 on the protection of consumers in respect of certain aspects of timeshare, long-term holiday product, resale and exchange contracts)

เหตุผลและที่มาประการสำคัญของการบัญญัติข้อบังคับแห่งสหภาพยุโรปฉบับปี ค.ศ. 2008 นี้ขึ้นใช้แทน Directive 94/47/EC ก็เนื่องจากการพัฒนาของธุรกิจไทม์แชร์และผลิตภัณฑ์ใหม่ๆ เกี่ยวกับการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนที่มีอยู่ในตลาด เช่น การขายต่อหรือการซื้อขายเปลี่ยนมือซึ่งสิทธิในสัญญา การแลกเปลี่ยน ซึ่งหลักเกณฑ์ข้อบังคับที่มีอยู่เดิมไม่ได้บัญญัติไว้ให้ครอบคลุมไปถึงธุรกิจที่เกี่ยวข้องอื่น ทำให้เกิดช่องว่างขึ้นในหลักเกณฑ์การบังคับใช้ที่ไม่สามารถครอบคลุมไปถึงส่วนต่างๆ เหล่านี้ การปรับใช้ข้อบังคับจึงได้ถูกบิดเบือนไปจากสภาพความเป็นจริงของการแข่งขันในตลาด อันเป็นผลที่ก่อให้เกิดปัญหาแก่ผู้บริโภค และเป็นอุปสรรคต่อบทบาทของตลาดภายในสหภาพเอง ประกอบกับการท่องเที่ยวมีบทบาทสำคัญในระบบเศรษฐกิจของรัฐสมาชิก ตลอดจนการเจริญเติบโตและการเกิดผลิตภัณฑ์ใหม่ๆ ในอุตสาหกรรมไทม์แชร์และวันหยุดพักผ่อนระยะยาว ทำให้มีความจำเป็นจะต้องปรับปรุงข้อบังคับแห่งสหภาพยุโรปที่มีอยู่เดิมให้ทันต่อสภาพการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวภายในสหภาพเอง

⁹ Article 11

This Directive shall not prevent Member States from adopting or maintaining provisions which are more favourable as regards the protection of purchasers in the field in question, without prejudice to their obligations under the Treaty.

¹⁰ European Commission. (2009). The EU Single Market [Online]. Available from http://ec.europa.eu/internal_market/post/doc/legislation/2008-06_en.pdf [2010, October 10]

วัตถุประสงค์ของข้อบังคับสหภาพยุโรปฉบับปี ค.ศ. 2008 นี้ก็เพื่อสนับสนุนตลาดภายในสหภาพและเพื่อการคุ้มครองผู้บริโภคที่ดีขึ้น โดยกำหนดหลักเกณฑ์ข้อบังคับให้ เป็นไปตามลักษณะของตลาด การขาย การขายต่อผลิตภัณฑ์ใหม่แชร์และวันหยุดพักผ่อนระยะ ยาว ตลอดจนสัญญาการแลกเปลี่ยน และขอบเขตของการบังคับใช้ให้ครอบคลุมเฉพาะตลาดเพื่อ การบริโภค (trader-to-consumer) เท่านั้น **และโดยที่ไม่กระทบต่อกฎหมายภายในของรัฐ** **เกี่ยวกับการเยียวยาตามหลักกฎหมายสัญญาทั่วไป** การจดทะเบียนทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ได้และ เคลื่อนที่ไม่ได้ และการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ไม่ได้ (หรือเทียบได้กับอสังหาริมทรัพย์ ตามกฎหมายไทย) การก่อตั้ง การให้อำนาจ หรือการอนุญาตให้ใช้สิทธิ ตลอดจนการกำหนด ลักษณะทางกฎหมายแห่งสิทธิตามสัญญา ซึ่งวัตถุประสงค์ดังกล่าวข้างต้นนี้ปรากฏอยู่ในมาตรา 1¹¹ แห่งข้อบังคับสหภาพยุโรปฉบับปี ค.ศ. 2008 นี้

โดยได้มีการกำหนดคำนิยามเพิ่มเติมเพื่อให้การบังคับใช้ข้อบังคับครอบคลุมไป ถึงผลิตภัณฑ์วันหยุดระยะยาว (long-term holiday products) หรือที่รู้จักกันในชื่อ “holiday clubs” และนิติกรรมสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการจัดสรรวันหยุดพักผ่อน ซึ่งนิยามของ “สัญญาต่างๆ” ภายใต้อำนาจตามมาตรา 2 ข้อ 1 (a) (b) (c) (d) (e) (f) (g) แห่งข้อบังคับได้ กำหนดสัญญาหลักไว้ 4 ประเภท ได้แก่

¹¹ Article 1 : Purpose and Scope

1. The purpose of this Directive is to contribute to the proper functioning of the internal market and to achieve a high level of consumer protection, by approximating the laws, regulations and administrative provisions of the Member States in respect of certain aspects of the marketing, sale and resale of timeshares and long-term holiday products as well as exchange contracts.

2. The Directive applies to trader-to-consumer transactions.

The Directive is without prejudice to national legislation which:

- (a) provides for general contract law remedies;
- (b) relates to the registration of immovable or movable property and conveyance of immovable property;
- (c) relates to conditions of establishment or authorisation regimes or licensing requirements; and
- (d) relates to the determination of the legal nature of the rights which are the subject of the contracts covered by this Directive.

(1) “สัญญาไทม์แชร์” (timeshare contract) หมายถึง สัญญาที่มีระยะเวลานานกว่า 1 ปี โดยผู้บริโภคทำข้อตกลงเพื่อการแลกเปลี่ยนให้ได้มาซึ่งสิทธิใช้สอยในสถานที่พักอาศัยค้างคืนจำนวนหนึ่งคืนหรือมากกว่า ในช่วงระยะเวลาการถือครองมากกว่าหนึ่งช่วงระยะเวลา

(a) ‘timeshare contract’ means a contract of a duration of more than one year under which a consumer, for consideration, acquires the right to use one or more overnight accommodation for more than one period of occupation;

(2) “สัญญาเพื่อผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนระยะยาว” (long-term holiday product contract) หมายถึง สัญญาที่มีระยะเวลานานกว่า 1 ปี โดยผู้บริโภคทำข้อตกลงเพื่อการแลกเปลี่ยนให้ได้มาซึ่งสิทธิที่จะได้รับการลดราคาหรือประโยชน์อื่นในการใช้สอยสถานที่พักอาศัย ที่แยกออกจากหรือรวมเข้ากับการท่องเที่ยวหรือบริการอย่างอื่น

(b) ‘long-term holiday product contract’ means a contract of a duration of more than one year under which a consumer, for consideration, acquires primarily the right to obtain discounts or other benefits in respect of accommodation, in isolation or together with travel or other services;

(3) “สัญญาการขายต่อ” (resale contract) หมายถึง สัญญาซึ่งผู้ขายทำข้อตกลงเพื่อการแลกเปลี่ยนในการช่วยเหลือผู้บริโภคให้ขายหรือซื้อไทม์แชร์หรือผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนระยะยาว

(c) ‘resale contract’ means a contract under which a trader, for consideration, assists a consumer to sell or buy a timeshare or a long-term holiday product;

(4) “สัญญาแลกเปลี่ยน” (exchange contract) หมายถึง สัญญาซึ่งผู้บริโภคทำข้อตกลงเพื่อการแลกเปลี่ยน ในการเข้าร่วมเป็นสมาชิกในระบบการแลกเปลี่ยนซึ่งผู้บริโภคอนุญาตให้ผู้อื่นได้เข้าถึงการใช้ประโยชน์ในสถานที่พักอาศัยค้างคืนเป็นการชั่วคราวตามสัญญาไทม์แชร์ที่ผู้บริโภคได้รับสิทธินั้นมา

(d) ‘exchange contract’ means a contract under which a consumer, for consideration, joins an exchange system which allows that consumer access to overnight accommodation or other services in exchange for granting to other persons

temporary access to the benefits of the rights deriving from that consumer's timeshare contract;

ส่วนนิยามของคำว่า “ผู้ขาย” (trader) มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงโดยขยายรายละเอียดเพิ่มขึ้นเพื่อความชัดเจนเป็นว่า ผู้ขายหมายถึงบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล ผู้แสดงออกซึ่งการกระทำเพื่อวัตถุประสงค์ในทางการค้า การประกอบธุรกิจ งานฝีมือ หรือการอาชีพ **รวมถึงบุคคลผู้แสดงออกซึ่งได้กระทำการแทนผู้ขายด้วย**

(e) *‘trader’ means a natural or legal person who is acting for purposes relating to that person’s trade, business, craft or profession and anyone acting in the name of or on behalf of a trader;*

และ “ผู้บริโภค” (consumer) หมายถึง บุคคลธรรมดา ผู้แสดงออกซึ่งการกระทำอันมีวัตถุประสงค์นอกเหนือไปจากการค้า การประกอบธุรกิจ งานฝีมือ หรือการอาชีพ

(f) *‘consumer’ means a natural person who is acting for purposes which are outside that person’s trade, business, craft or profession;*

นอกจากนี้ข้อบังคับฉบับนี้ยังได้เพิ่มนิยามของคำว่า “สัญญาอุปกรณ์” (ancillary contract) ว่าหมายถึง สัญญาซึ่งผู้บริโภคต้องการบริการที่เกี่ยวข้องกับสัญญาทัวร์หรือสัญญาเพื่อผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนระยะยาว และเป็นบริการที่จัดหาให้โดยผู้ขาย หรือโดยบุคคลภายนอกอันเป็นการจัดเตรียมระหว่างผู้ขายและบุคคลภายนอกนั้น

(g) *‘ancillary contract’ means a contract under which the consumer acquires services which are related to a timeshare contract or long-term holiday product contract and which are provided by the trader or a third party on the basis of an arrangement between that third party and the trader;*

ในมาตรา 3 และ มาตรา 4 ¹² บัญญัติเกี่ยวกับเรื่องการโฆษณาและการจัดหาข้อมูลก่อนสัญญาให้แก่ผู้บริโภคซึ่งมีหลักเกณฑ์ข้อบังคับว่า การโฆษณาจะต้องระบุถึงโอกาสการ

¹² Article 3 : Advertising

1. Member States shall ensure that any advertising specifies the possibility of obtaining the information referred to in Article 4(1) and indicates where it can be obtained.

ได้มาซึ่งข้อมูลตามมาตรา 4 ข้อ 1¹³ และสถานที่ที่จะได้รับข้อมูลเหล่านั้น โดยการนำเสนอสัญญา
 โทม์แชร์ สัญญาเพื่อผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนระยะยาว สัญญาการขายต่อ สัญญาแลกเปลี่ยน ที่
 แสดงในกิจกรรมการขายและการส่งเสริมการขาย ผู้ขายจะต้องอธิบายอย่างแจ่มชัดในหนังสือเชื้อ
 เชิญถึงวัตถุประสงค์ทางการค้าและลักษณะของงานแสดง และจะต้องจัดให้มีข้อมูลตามมาตรา 4
 ข้อ 1 ให้แก่ผู้บริโภคในตลอดระยะเวลาที่จัดงานแสดง และที่สำคัญก็คือ โทม์แชร์หรือผลิตภัณฑ์
 วันหยุดพักผ่อนจะต้องไม่ถูกเสนอเข้าสู่ตลาดหรือขายในรูปลักษณะของการลงทุน

ซึ่งรูปแบบ วิธีการ และลักษณะของการจัดให้มีข้อมูลเพื่อมอบให้แก่ผู้บริโภค
 ข้อมูลต่างๆ นั้นจะต้องเป็นข้อมูลที่ชัดเจน สามารถเข้าใจได้ ถูกต้อง และเพียงพอ (... in a clear
 and comprehensible manner, with accurate and sufficient information,...) โดยที่ข้อบังคับ
 แห่งสหภาพยุโรปฉบับปี ค.ศ. 2008 นี้ยังได้กำหนดแบบฟอร์มข้อมูลมาตรฐานของสัญญาแต่
 ละประเภท (Standard information form of Contract) ไว้ในเอกสารแนบท้ายของข้อบังคับ

2. Where a timeshare, long-term holiday product, resale or exchange contract is to be offered to a consumer in person at a promotion or sales event, the trader shall clearly indicate in the invitation the commercial purpose and the nature of the event.

3. The information referred to in Article 4(1) shall be available to the consumer at any time during the event.

4. A timeshare or a long-term holiday product shall not be marketed or sold as an investment.

Article 4 : Pre-contractual information

1. In good time before the consumer is bound by any contract or offer, the trader shall provide the consumer, in a clear and comprehensible manner, with accurate and sufficient information, as follows:

(a) in the case of a timeshare contract: by means of the standard information form as set out in Annex I and information as listed in Part 3 of that form;

(b) in the case of a long-term holiday product contract: by means of the standard information form as set out in Annex II and information as listed in Part 3 of that form;

(c) in the case of a resale contract: by means of the standard information form as set out in Annex III and information as listed in Part 3 of that form;

(d) in the case of an exchange contract: by means of the standard information form as set out in Annex IV and information as listed in Part 3 of that form.

....

¹³ ข้อมูลตาม 4 ข้อ 1 ได้แก่ การที่ผู้ขายจะต้องจัดหาข้อมูลให้แก่ผู้บริโภค โดยข้อมูลที่ให้จะต้องมีลักษณะที่ชัดเจน และเป็นที่น่าสนใจได้ง่าย อย่างถูกต้องและเพียงพอ ตามแบบสัญญามาตรฐานแต่ละประเภทและมีรายละเอียดตามที่บัญญัติไว้ในข้อบังคับนี้

และบัญญัติว่าผู้ขายต้องให้ข้อมูลแก่ผู้บริโภคโดยไม่มีค่าใช้จ่าย และต้องอยู่ในรูปของเอกสารหรือเครื่องมือในการเก็บรักษาข้อมูล (medium durable) ซึ่งสามารถเข้าถึงได้ง่ายอีกด้วย

มาตรา 5¹⁴ บัญญัติเกี่ยวกับเงื่อนไขและสาระสำคัญของสัญญาต่างๆ อันได้แก่

1. สัญญาต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรในรูปของเอกสารหรือเครื่องมือในการเก็บรักษาข้อมูล และในภาษาทางการของรัฐสมาชิกซึ่งผู้บริโภคมีสัญชาติหรือมีถิ่นที่อยู่...

2. ข้อมูลตามมาตรา 4 ข้อ 1 เป็นส่วนสาระสำคัญของสัญญาและจะเปลี่ยนแปลงแก้ไขไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากคู่สัญญา หรือเป็นการแก้ไขเปลี่ยนแปลงซึ่งเป็นผลมาจากสถานการณ์ไม่ปกติหรือไม่สามารถคาดหมายได้อันอยู่นอกเหนือความควบคุมของผู้ขาย และเป็นผลกระทบที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้แม้จะได้ใช้ความระมัดระวังอย่างที่สุดแล้ว

ต้องแจ้งถึงการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนั้นให้ผู้บริโภคได้รับทราบในรูปของเอกสารหรือเครื่องมือในการเก็บรักษาข้อมูลที่สามารถเข้าถึงได้ง่าย ก่อนการทำสัญญาเสร็จสิ้น

¹⁴ Article 5 : The timeshare, long-term holiday product, resale or exchange contract

1. Member States shall ensure that the contract is in writing, on paper or on another durable medium, and drawn up in the language or one of the languages of the Member State in which the consumer is resident or a national, at the choice of the consumer, provided it is an official language of the Community...

2. The information referred to in Article 4(1) shall form an integral part of the contract and shall not be altered unless the parties expressly agree otherwise or the changes result from unusual and unforeseeable circumstances beyond the trader's control, the consequence of which could not have been avoided even if all due care had been exercised.

These changes shall be communicated to the consumer on paper or on another durable medium easily accessible to him, before the contract is concluded.

The contract shall expressly mention any such changes.

3. In addition to the information referred to in Article 4(1), the contract shall include:

- (a) the identity, place of residence and signature of each of the parties; and
- (b) the date and the place of the conclusion of the contract.

4. Before the conclusion of the contract, the trader shall explicitly draw the consumer's attention to the existence of the right of withdrawal, the length of the withdrawal period referred to in the Article 6, and the ban on advance payments during the withdrawal period referred to in Article 9.

The corresponding contractual clauses shall be signed separately by the consumer.

The contract shall include a separate standard withdrawal form, as set out in Annex V, intended to facilitate the exercise of the right of withdrawal in accordance with Article 6.

5. The consumer shall receive a copy or copies of the contract at the time of its conclusion.

- ในสัญญาต้องแสดงให้เห็นอย่างชัดเจนถึงค่าใช้จ่ายอันอาจเกิดขึ้นจากการนั้น
3. นอกเหนือจากข้อมูลตามมาตรา 4(1) รายละเอียดในสัญญาจะต้องรวมถึง
 - (a) สถานะ ถิ่นที่อยู่ และลายมือชื่อของคู่สัญญาแต่ละฝ่าย
 - (b) วันที่ และ สถานที่ทำสัญญา
 4. ก่อนการทำสัญญาเสร็จสิ้น ผู้ขายต้องแสดงให้ผู้บริโภคทราบถึงสิทธิการเพิกถอนสัญญา, ระยะเวลาการเพิกถอนสัญญาตามมาตรา 6 และการห้ามมิให้มีการชำระเงินล่วงหน้าในระหว่างช่วงระยะเวลาที่กำหนดเวลาการเพิกถอนสัญญายังไม่สิ้นสุดลงตามมาตรา 9
- การลงลายมือชื่อต่างหากเพื่อรับทราบเงื่อนไขข้อสัญญาถูกต้องตรงกันโดยผู้บริโภค

สัญญาต้องรวมถึงแบบฟอร์มมาตรฐานการเพิกถอนสัญญา (A separate standard withdrawal form) ตามเอกสารแนบท้าย 5 เพื่ออำนวยความสะดวกในการดำเนินการใช้สิทธิเพิกถอนสัญญาตามมาตรา 6

5. ผู้บริโภคต้องได้รับสำเนาเอกสารสัญญาในเวลาที่ทำสัญญาเสร็จสิ้น

มาตรา 6¹⁵ บัญญัติว่าด้วย “สิทธิการเพิกถอนสัญญา” (Right of withdrawal) ดังนี้

¹⁵ Article 6 : Right of withdrawal

1. In addition to the remedies available to the consumer under national law in the event of breach of the provisions of this Directive, Member States shall ensure that the consumer is given a period of 14 calendar days to withdraw from the timeshare, long-term holiday product, resale or exchange contract, without giving any reason.

2. The withdrawal period shall be calculated:

(a) from the day of the conclusion of the contract or of any binding preliminary contract; or

(b) from the day when the consumer receives the contract or any binding preliminary contract if is later than the date referred to in point (a).

3. The withdrawal period shall expire:

(a) after one year and 14 calendar days from the day referred to in paragraph 2 of this Article, where a separate standard withdrawal form as required by Article 5(4) has not been filled in by the trader and provided to the consumer in writing, on paper or an another durable medium;

(b) after three months and 14 calendar days from the day referred to in paragraph 2 of this Article, where the information referred to in Article 4(1), including the applicable standard information form set out in Annex I to IV, has not been provided to the consumer in writing, on paper or on another durable medium.

1. นอกเหนือจากการเยียวยาให้แก่ผู้บริโภคด้วยกฎหมายภายในของรัฐว่าด้วยเรื่องการกระทำผิดข้อบังคับฉบับนี้แล้ว รัฐสมาชิกต้องให้ผู้บริโภคได้มีเวลา 14 วันในการเพิกถอนสัญญาได้โดยไม่ต้องอธิบายเหตุผลใดๆ

2. ระยะเวลาการเพิกถอนสัญญาคำนวณได้โดย

(a) นับจากวันที่ทำสัญญาเสร็จสิ้นและสัญญามีผลผูกพันคู่สัญญา หรือ

(b) นับจากวันที่ผู้บริโภคได้รับสัญญาหรือมีความผูกพันตามสัญญา หากวันดังกล่าวเกิดขึ้นหลังจากวันที่ระบุตาม (a)

3. ระยะเวลาการเพิกถอนสัญญาสิ้นสุดลงเมื่อ

(a) หลังจาก 1 ปีกับ 14 วันนับจากวันที่ระบุในข้อ 2 ในกรณีการขาดซึ่งแบบฟอร์มมาตรฐานการเพิกถอนสัญญาตามมาตรา 5 (4) แนบติดไปกับสัญญา ในรูปแบบของเอกสารหรือเครื่องมือในการเก็บรักษาข้อมูล

(b) หลังจาก 3 เดือนกับ 14 วันนับจากวันที่ระบุในข้อ 2 ในกรณีการขาดซึ่งข้อมูลตามที่ระบุไว้ใน มาตรา 4 (1) รวมทั้งขาดแบบฟอร์มข้อมูลมาตรฐานสัญญาตามเอกสารแนบท้ายหมายเลข 1 ถึง 4 ในรูปแบบของเอกสารหรือเครื่องมือในการเก็บรักษาข้อมูล

....

4. [จากเงื่อนไขของข้อบังคับตามข้อ 3] หากผู้บริโภคได้รับข้อมูลและเอกสารในระหว่างช่วงระยะเวลานี้ ให้เริ่มนับกำหนดช่วงระยะเวลาการใช้สิทธิเพิกถอนสัญญาได้ตั้งแต่วันที่ผู้บริโภคได้รับข้อมูลและเอกสารดังกล่าวเป็นต้นไป

5. ในกรณีที่สัญญาการแลกเปลี่ยนได้ถูกเสนอไปพร้อมกับสัญญาไทม์แชร์ เพียงระยะเวลาการขอเพิกถอนสัญญาตามข้อ 1 เท่านั้นที่สามารถนำมาใช้ได้กับทั้ง 2 สัญญา ส่วนการคำนวณระยะเวลาตามข้อ 2 ให้ใช้กับสัญญาไทม์แชร์เท่านั้น

....

4. ..., the withdrawal period shall start from the day the consumer receives such information.

5. In the event that the exchange contract is offered to the consumer together with and at the same time as the timeshare contract, only a single withdrawal period in accordance with paragraph 1 shall apply to both contracts. The withdrawal period for both contracts shall be calculated according to the provisions of paragraph 2 as they apply to the timeshare contract.

มาตรา 7¹⁶ วิธีการใช้สิทธิเพิกถอนสัญญา

ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเพิกถอนสัญญา ผู้บริโภคต้องแจ้งด้วยเอกสารหรือเครื่องมือในการเก็บรักษาข้อมูลให้ผู้ขายได้ทราบถึงความประสงค์นั้น

ผู้บริโภคอาจใช้แบบฟอร์มมาตรฐานซึ่งแนบมากับสัญญาได้

กำหนดระยะเวลาแห่งการเพิกถอนสัญญาสิ้นสุดลงทันทีที่การแจ้งความประสงค์ยกเลิกเพิกถอนสัญญาดังกล่าวถูกส่งออกไปก่อนสิ้นระยะเวลาแห่งการเพิกถอนสัญญา

มาตรา 8¹⁷ ผลของการขอเพิกถอนสัญญา

1. พันธกรณี [ความรับผิดชอบ] ระหว่างคู่สัญญาเป็นอันสิ้นสุด
2. โดยที่ผู้บริโภคเลิกสัญญา ผู้บริโภคไม่ต้องรับภาระค่าใช้จ่ายหรือภาระหนี้จากการได้รับบริการใดๆ อันเกิดขึ้นก่อนการเพิกถอนสัญญา

มาตรา 9¹⁸ การชำระเงินล่วงหน้า (Advance payment)

¹⁶ Article 7 : Modalities for exercising the right of withdrawal

Where the consumer intends to exercise the right of withdrawal the consumer shall, before the expiry of the withdrawal period, notify the trader on paper or on another durable medium of the decision to withdraw. The consumer may use the standard withdrawal form set out in annex V and provided by the trader in accordance with Article 5(4). The deadline is met if the notification is sent before the withdrawal period has expired.

¹⁷ Article 8 : Effects of exercising the right of withdrawal

1. The exercise of the right of withdrawal by the consumer terminates the obligation of the parties to perform the contract.

2. Where the consumer exercise the right of withdrawal, the consumer shall neither bear any cost nor be liable for any value corresponding to the service which may have been performed before withdrawal.

¹⁸ Article 9 : Advance payment

1. Member States shall ensure that in relation of timeshare, long-term holiday product and exchange contracts any advance payment, provision of guarantees, reservation of money on accounts, explicit acknowledgement of debt or any other consideration to the trader or to any third party by the consumer before the end of the withdrawal period according to Article 6, is prohibited.

2. Member States shall ensure that in relation to resale contracts any advance payment,...before the actual sale takes place or the resale contract is otherwise terminated, is prohibited.

1. ห้ามมิให้มีการชำระเงินใดๆ, การรับประกัน, การสำรองเงินในบัญชี, การรับรู้ของผู้บริโภคถึงหนี้หรือข้อตกลงแลกเปลี่ยนที่มีต่อผู้ขายหรือของบุคคลภายนอกอันเกี่ยวกับสัญญาไทม์แชร์ หรือสัญญาเพื่อผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนระยะยาว หรือสัญญาการแลกเปลี่ยน ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการขอเพิกถอนสัญญาตามมาตรา 6
2. ห้ามมิให้มีการชำระเงินใดๆ, การรับประกัน, การสำรองเงินในบัญชี, การรับรู้ของผู้บริโภคถึงหนี้หรือข้อตกลงแลกเปลี่ยนที่มีต่อผู้ขายหรือของบุคคลภายนอกอันเกี่ยวกับสัญญาการขายต่อ ก่อนการขายจริงจะเกิดขึ้นหรือสัญญาขายต่อถูกยกเลิก

มาตรา 10¹⁹ ข้อบังคับเฉพาะเกี่ยวกับสัญญาเพื่อผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนระยะยาว

1. ห้ามมิให้มีการชำระเงินใดๆ นอกเหนือจากตารางการชำระหนี้ตามที่ระบุไว้ในสัญญา การชำระเงินรวมถึงค่าธรรมเนียมสมาชิกที่เป็นงวดรายปี ต้องเป็นมูลค่าที่เท่าๆ กันในแต่ละงวด ผู้ขายจะต้องส่งหนังสือทวงถามการชำระหนี้ไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันครบกำหนดชำระหนี้ของแต่ละงวด
2. หลังจากการชำระเงินค้างงวด งวดที่ 2 เป็นต้นไป ผู้บริโภคอาจ**บอกเลิกสัญญา**ได้ โดยไม่มีค่าปรับ โดยการส่งหนังสือแจ้งไปยังผู้ขายภายใน 14 วันนับจากวันที่ได้รับหนังสือทวงถามการชำระหนี้ สิทธินี้ไม่มีผลกระทบไปถึงสิทธิในการเลิกสัญญาภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายภายในของรัฐ

¹⁹ **Article 10** : Specific provisions relating to long-term holiday product contracts

1. For long-term holiday product contracts, payment shall be made according to a staggered payment schedule. Any payment of the price specified in the contract otherwise than in accordance with the staggered payment schedule shall be prohibited. The payments, including any membership fee, shall be divided into yearly instalments, each of which shall be of equal value. The trader shall send a written request for payment, on paper or on another durable medium, at least fourteen calendar days in advance of each due date.

2. From the second instalment payment onwards, the consumer may terminate the contract without incurring any penalty by giving notice to the trader within fourteen calendar days of receiving the request for payment of each instalment. This right shall not affect rights to terminate the contract under existing national legislation.

มาตรา 11 ²⁰ การเลิกสัญญาอุปกรณ์ (Termination of ancillary contracts)

1. เมื่อผู้บริโภคใช้สิทธิเพิกถอนสัญญาหลักแล้ว สัญญาการแลกเปลี่ยนหรือสัญญาอื่นๆ อันเป็นสัญญาอุปกรณ์เป็นอันถูกเพิกถอนตามไปด้วย โดยไม่มีค่าใช้จ่ายใดๆ เกิดขึ้นแก่ผู้บริโภค
2. สัญญาสินเชื่อเป็นอันถูกเพิกถอนตามไปด้วย โดยไม่มีค่าใช้จ่ายใดๆ เกิดขึ้นแก่ผู้บริโภคอีก

นอกจากนี้ ใน**มาตรา 14** ²¹ ยังได้กล่าวถึงการชดเชยนอกศาล โดยคณะกรรมการกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจจะต้องจัดให้มีกระบวนการของการรับข้อร้องเรียนและการชดเชยเพื่อ

²⁰ **Article 11** : Termination of ancillary contracts

1. ...where the consumer exercise the right to withdraw from the timeshare or long-term holiday product contract, any exchange contract ancillary to it or any other ancillary contract is automatically terminated, at no cost to the consumer.

2. ..., where the price is fully or partly covered by a credit granted to the consumer by the trader, or by a third party on the basis of an arrangement between the third party and the trader, the credit agreement shall be terminated, at no cost to the consumer, where the consumer exercises the right to withdraw from the timeshare, long-term holiday product, resale or exchange contract.

...

²¹ **Article 14** : Consumer information and out-of-court redress

1. Member States shall take appropriate measures to inform consumers of the national law transporting this Directive and shall encourage, where appropriate, traders and code owners to inform consumer of their codes of conduct.

The Commission shall encourage the drawing up at Community level, particularly by professional bodies, organizations and associations, of codes of conduct aimed at facilitating the implementation of this Directive, in conformity with Community law. It shall also encourage traders and their branch organizations to inform consumers of any such codes, including, where appropriate, by means of a specific marking.

2. Member States shall encourage the setting up or development of adequate and effective out-of-court complaints and redress procedures for the settlement of consumer disputes under this Directive and shall, where appropriate, encourage traders and their branch organizations to inform consumers of the availability of such procedures.

นำไปสู่การระงับข้อพิพาทของผู้บริโภค และผู้ประกอบการจะต้องแจ้งให้ผู้บริโภคได้รับทราบถึงสิทธิต่างๆ เหล่านี้ด้วย ตลอดจนการจัดให้มีหลักธรรมาภิบาลของการประกอบธุรกิจที่ดีเพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินกิจการ ซึ่งหลักเกณฑ์และข้อบังคับต่างๆ ที่ได้กำหนดขึ้นเหล่านี้ ผู้ประกอบกิจการทุกคนต้องรับทราบและนำไปปฏิบัติ และคณะกรรมการกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจยังเป็นผู้ตรวจสอบการดำเนินกิจการของบรรดาผู้ประกอบการกิจการต่างๆ ทั้งหลายว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดขึ้นหรือไม่อีกด้วย

ดังนั้น จากที่ได้กล่าวมาทั้งหมดข้างต้นจะเห็นได้ว่าเนื้อหาของสาระสำคัญของข้อบังคับสหภาพยุโรปฉบับปี ค.ศ. 2008 นี้ได้เพิ่มความหมายของคำนิยามและขยายขอบเขตของการบังคับใช้ออกไปจากข้อบังคับฉบับเดิมในปี ค.ศ. 1994 เพื่อให้กฎหมายสามารถใช้บังคับครอบคลุมไปได้ทั่วถึงกับความหลากหลายของรูปแบบผลิตภัณฑ์และการให้บริการของธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน โดยขยายการบังคับใช้ไปถึงคลับวันหยุด (holiday club) และครอบคลุมในทุกรูปแบบของสถานที่พักอาศัยหรือสถานที่พักตากอากาศ เช่น เรือสำราญ เป็นต้น ตลอดจนการซื้อขายเปลี่ยนมือทั้งโดยตัวผู้ซื้อเองหรือโดยผ่านตัวแทนขาย และครอบคลุมถึงระบบของการให้บริการแลกเปลี่ยนวันหยุดพักผ่อนไปยังสถานที่พักอาศัยอื่นๆ อีกด้วย โดยสามารถสรุปหลักการของข้อบังคับฉบับใหม่ได้ดังต่อไปนี้

(1) การเพิ่มบทนิยามในความหมายของคำว่า “สัญญา” และแบ่งสัญญาออกเป็นรูปธรรมอย่างชัดเจน โดยให้แบ่งเป็น 4 ประเภทสัญญาหลักและแยกส่วนของสัญญาอุปกรณ์ออกจากสัญญาหลักอย่างชัดเจนอีกด้วย

(2) ขยายนิยามความหมายของ “ผู้ขาย” ให้หมายความรวมถึงตัวแทนขายด้วย

(3) รายการข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญของสัญญาที่ผู้ขายต้องนำเสนอต่อผู้ซื้อ ตลอดจนข้อมูลที่ผู้ซื้อคาดว่าจะต้องได้รับทราบเพื่อการตัดสินใจ ไม่ว่าจะอยู่ในรูปแบบของเอกสารหรือการเก็บข้อมูลโดยวิธีอื่นที่ผู้ซื้อจะสามารถเข้าถึงข้อมูลได้โดยง่าย

Article 2 (1) (i) ‘code of conduct’ means an agreement or set of rules not imposed by law, regulation or administrative provision of a Member State which defines the behaviour of traders who undertake to be bound by the code in relation to one or more particular commercial practices or business sectors;

Article 2 (1) (j) ‘code owner’ means any entity, including a trader or group of traders, which is responsible for the formulation and revision of a code of conduct and/or for monitoring compliance with the code by those who have undertaken to be bound by it.

- (4) กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญา และแบบมาตรฐานของการบอกเลิกสัญญา
- (5) สิทธิของผู้ซื้อในการบอกเลิกสัญญา สามารถกระทำได้โดยการแจ้งความประสงค์ของตนให้แก่ผู้ขายได้ทราบภายในระยะเวลา 14 วัน โดยไม่ต้องชี้แจงแสดงเหตุผลของการเลิกสัญญาดังกล่าว และไม่ต้องรับภาระค่าใช้จ่ายใดๆ อันเกิดจากการบอกเลิกสัญญานั้น
- (6) ผลของการบอกเลิกสัญญาหลักทำให้สัญญาอุปกรณ์ถูกยกเลิกไปด้วยโดยอัตโนมัติ
- (7) ห้ามรับหรือชำระเงินล่วงหน้า
- (8) ห้ามเสนอขายผลิตภัณฑ์ในลักษณะที่อ้างว่าเป็นการลงทุน
- (9) มีคณะกรรมการกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจประเภทการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนตลอดจนมีการกำหนดหลักธรรมาภิบาลของการประกอบกิจการเพื่อให้บรรดาผู้ประกอบการได้นำไปเป็นแนวทางในการปฏิบัติและดำเนินกิจการ

ทั้งนี้ หลักการอันเป็นหัวใจสำคัญของข้อบังคับแห่งสหภาพยุโรปเน้นมากที่สุดตั้งแต่ฉบับปี ค.ศ. 1994 มาจนถึงฉบับปัจจุบัน ได้แก่ **ข้อมูลซึ่งต้องสัมพันธ์กับสิทธิการเพิกถอนสัญญา** กล่าวคือ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับโครงการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนไม่ว่าจะเสนอขายในรูปแบบใด เป็นหน้าที่ของผู้ขายที่ต้องจัดหาข้อมูลที่ชัดเจน เข้าใจได้ ถูกต้อง และเพียงพอให้แก่ผู้บริโภคเพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจ เพราะหากไม่มีการให้ข้อมูลตามที่ข้อบังคับได้บัญญัติหลักเกณฑ์ไว้ ผลก็คือสัญญาจะไม่มีผลผูกพันคู่สัญญา และผู้บริโภคจะยกเลิกสัญญาเมื่อใดก็ได้จนกว่าจะได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนในรูปของเอกสารหรือเครื่องมือในการเก็บรักษาข้อมูล (ปัจจุบันข้อมูลที่เป็นลายลักษณ์อักษรอาจถูกเก็บรักษาไว้ในหลากหลายรูปแบบ เช่น เก็บรักษาไว้ในรูปของซอฟต์แวร์ เป็นต้น และการนำเสนอข้อมูลก็อาจกระทำผ่านทางระบบคอมพิวเตอร์ ไม่ได้เป็นเพียงแค่แฟ้มเอกสารอย่างเช่นในอดีตเท่านั้น)²²

²² Article 2 (1) (h) 'durable medium' means any instrument which enables the consumer or the trader to store information addressed personally to him in a way which is accessible for future reference for a period of time adequate for the purposes of the information and which allows the unchanged reproduction of the information stored;

4.2 กฎหมายแห่งสหราชอาณาจักร

4.2.1 Timeshare Act 1992 (16 March 1992)²³

วัตถุประสงค์สำคัญของพระราชบัญญัติฉบับนี้ก็เพื่อให้สิทธิแก่ผู้ซื้อในการยกเลิกสัญญาอันเกี่ยวกับสถานที่พักเพื่อการจัดสรรวันหยุดพักผ่อน (An Act to provide for rights to cancel certain agreements about timeshare accommodation.) โดยได้กำหนดนิยามของคำว่า “สถานที่พักเพื่อการจัดสรรวันหยุดพักผ่อน” และ “สิทธิในการใช้วันหยุดพักผ่อน” ไว้ดังนี้

Section 1 Application of Act

(1) (a) “timeshare accommodation” means any living accommodation, in the United Kingdom or elsewhere, used or intended to be used, wholly or partly, for leisure purposes by a class of persons (referred to below in this section as “timeshare users”) all of whom have rights to use, or participate in arrangements under which they may use, that accommodation, or accommodation within a pool of accommodation to which that accommodation belongs, for intermittent periods of short duration,...

“สถานที่พักเพื่อการจัดสรรวันหยุดพักผ่อน” ตามนิยามแห่งพระราชบัญญัติฉบับนี้จึงหมายถึง สถานที่พักอาศัยในสหราชอาณาจักรหรือที่อื่นๆ ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเจตนาไว้เพื่อใช้ทั้งหมดหรือบางส่วนเพื่อการพักผ่อนในเวลาว่าง โดยบุคคลกลุ่มหนึ่ง (เรียกว่า “ผู้วันหยุดพักผ่อน”) ซึ่งมีสิทธิใช้หรือมีส่วนในการใช้สถานที่พักอาศัยนั้น หรือ สถานที่พักที่อยู่ในระบบของผลประโยชน์ในการใช้สอยร่วมกันซึ่งสถานที่พักนั้นก็เป็นส่วนหนึ่งรวมอยู่ด้วย ในช่วงระยะเวลาสั้นๆ ไม่เกิน 1 เดือนหมุนเวียนโดยไม่ต่อเนื่องกัน

(1) (b) “timeshare rights” means rights by virtue of which a person becomes or will become a timeshare user, being rights exercisable during a period of not less than three years.

²³

และ “สิทธิในการใช้วันหยุดพักผ่อน” ตามนิยามแห่งพระราชบัญญัติฉบับนี้จึงหมายถึง สิทธิโดยอาศัยอำนาจซึ่งบุคคลๆ หนึ่งผู้เป็นหรือผู้จะเข้าเป็นผู้ใช้วันหยุดพักผ่อน ได้แสดงออกซึ่งการใช้สิทธิภายในระยะเวลาหนึ่งซึ่งไม่น้อยกว่า 3 ปี

ส่วนนิยามความหมายของคำว่า “สัญญาเพื่อการใช้วันหยุดพักผ่อน” นั้นหมายถึง ข้อตกลงที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้สิทธิในการใช้วันหยุดพักผ่อนแก่บุคคลใดๆ ภายใต้พระราชบัญญัติฉบับนี้

(4) *In this Act, “timeshare agreement” means, subject to subsection (6) below, an agreement under which timeshare rights are conferred or purport to be conferred on any person and in this Act,...*

(6) *An agreement is not a timeshare agreement or a timeshare credit agreement if, when entered into, it may be cancelled by virtue of section 67 of the [1974 c. 39] Consumer Credit Act 1974.*²⁴

หลักการอันเป็นหัวใจสำคัญของพระราชบัญญัติฉบับนี้อยู่ในส่วน Section 2 Obligation to give notice to cancel the agreement²⁵ ซึ่งบังคับให้เป็นหน้าที่ของผู้เสนอหรือ

²⁴ เนื่องจากในต่างประเทศ สัญญาเพื่อการใช้วันหยุดพักผ่อนมีส่วนเกี่ยวข้องกับการให้สินเชื่อเพื่อการผ่อนชำระราคาอันเป็นการเสนอให้ความช่วยเหลือทางการเงินโดยตัวผู้ประกอบการเจ้าของโครงการเอง ดังนั้นพระราชบัญญัติฉบับนี้จึงได้บัญญัติให้สัญญาเพื่อการใช้วันหยุดพักผ่อนต้องตกอยู่ภายใต้บังคับของพระราชบัญญัติสินเชื่อเพื่อผู้บริโภค (Consumer Credit Act 1974) ด้วย โดยในกรณีที่ผู้เสนอขายสิทธิในการใช้วันหยุดพักผ่อนเป็นผู้ให้สินเชื่อแก่ผู้สนองรับซื้อสิทธิดังกล่าวเอง ไม่ใช่เป็นการให้สินเชื่อโดยธนาคารหรือสถาบันการเงิน “สัญญาสินเชื่อเพื่อการใช้วันหยุดพักผ่อน” (timeshare credit agreement) โดยตัวผู้เสนอขายเองนี้เท่านั้นจึงจะถือว่าตกอยู่ภายใต้บังคับของพระราชบัญญัติฉบับนี้

²⁵ Section 2 Obligation to give notice to cancel the agreement

(1) A person must not in the course of a business enter into a timeshare agreement to which this Act applies as offeror unless the offeree has received, together with a document setting out the terms of the agreement of the substance of those terms, notice of his right to cancel the agreement.

(2) A notice under this section must state –

(a) that the offeree is entitled to give notice of cancellation of the agreement to the offeror at any time on or before the date specified in the notice, being a day falling not less than fourteen days after the day on which the agreement is entered into, and

(b) that if the offeree gives such a notice to the offeror on or before that date he will have no further rights or obligations under the agreement, but will have the right to recover any sums paid under or in contemplation of the agreement.

ผู้ขายวันหยุดพักผ่อนที่จะต้องจัดให้มีเอกสารแนบท้ายสัญญาเพื่อแจ้งให้ผู้สนองหรือผู้ซื้อได้รับทราบถึงสิทธิของตนที่จะสามารถขอลเลิกสัญญาได้โดยไม่มีเงื่อนไข และผู้ขายยังจะต้องจัดให้มีแบบฟอร์มเพื่อการยกเลิกสัญญาที่ยังมิได้มีการกรอกข้อความใดๆ แนบไปพร้อมกันกับสัญญาเพื่อมอบให้กับผู้สนองหรือผู้ซื้อด้วย โดยแบบฟอร์มดังกล่าวจะต้องเป็นแบบฟอร์มที่ชัดเจนและเข้าใจง่าย

ทั้งนี้**สิทธิของผู้สนองหรือผู้ซื้อ**ก็คือ จะต้องได้รับเอกสารการแจ้งสิทธิในการยกเลิกสัญญาและข้อตกลงต่างๆ สัญญาที่เป็นลายลักษณ์อักษร และการแจ้งสิทธิดังกล่าวจะต้องปรากฏข้อความว่า ผู้สนองหรือผู้ซื้อสามารถใช้สิทธิยกเลิกสัญญาได้ตลอดภายในช่วงระยะเวลา ก่อนหรือในวันที่กำหนดไว้ในสัญญา และไม่น้อยกว่า 14 วันหลังจากวันที่สัญญาเริ่มมีผลบังคับใช้ และเมื่อผู้สนองหรือผู้ซื้อได้แจ้งขอยกเลิกต่อผู้เสนอหรือผู้ขายภายในระยะเวลาที่กำหนดแล้ว ก็เป็นอันสิ้นสุดสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญา แต่ยังคงมีสิทธิที่จะได้รับเงินที่ชำระไปแล้วคืนทั้งหมด

และใน Section 12 General provisions²⁶ บททั่วไปว่าด้วยวิธีการของการบอกเลิกสัญญาบัญญัติไว้ให้ผู้สนองหรือผู้ซื้อต้องบอกกล่าวแจ้งการยกเลิกสัญญาหรือข้อตกลงไปยังผู้เสนอ ซึ่งคำบอกกล่าว (ไม่ว่าจะแสดงด้วยวิธีการใด) จะต้องแสดงให้เห็นถึงเจตนาที่จะยกเลิกข้อตกลงต่างๆ โดยปราศจากเงื่อนไข

นอกจากนั้น พระราชบัญญัติฉบับนี้ยังได้กล่าวเน้นถึง**ผลของการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา**โดยผู้สนองหรือผู้ซื้อไว้อย่างชัดเจนในส่วน Section 5 Right to cancel the agreement²⁷ อีกด้วยว่า ในกรณีที่มีการแจ้งสิทธิให้ผู้สนองหรือผู้ซื้อทราบก่อนการเข้าทำสัญญา

²⁶ Section 12 General provisions

(1) For the purposes of this Act, a notice of cancellation of an agreement is a notice (however expressed) showing that the offeree wishes unconditionally to cancel the agreement, whether or not it is in a prescribed form.

²⁷ Section 5 Right to cancel the agreement

(1) Where a person –
 (a) has entered, or purposes to enter, into a timeshare agreement to which this Act applies as offeree, and
 (b) has received the notice required under section 2 of this Act before entering into the agreement, the agreement may not be enforced against him on or before the date specified in the notice in

ผลก็คือ สัญญายังไม่อาจมีผลบังคับใช้ได้จนกว่าจะถึงกำหนดวันที่ระบุไว้ในสัญญา หากผู้สนองหรือผู้ซื้อแจ้งยกเลิกสัญญาภายในระยะเวลาก่อนหรือในวันที่กำหนดไว้ในสัญญา ผลของสัญญาก็ให้เป็นอันระงับสิ้นไป แต่หากเป็นกรณีที่ผู้เสนอหรือผู้ขายไม่แจ้งให้ผู้สนองหรือผู้ซื้อได้รับทราบถึงสิทธิดังกล่าวและผู้ซื้อได้เข้าทำสัญญาแล้วโดยไม่ทราบถึงสิทธิดังกล่าว ผลก็คือสัญญาย่อมไม่มีผลบังคับใช้เอาแก่คู่สัญญา โดยที่ผู้สนองหรือผู้ซื้อที่มีสิทธิที่จะแจ้งบอกเลิกสัญญาในเวลาใดก็ได้ตามที่บัญญัติไว้ดังนี้

ส่วนเงินที่ได้ชำระราคากันไปแล้วก่อนหน้าการบอกเลิกสัญญา ผู้เสนอหรือผู้ขายก็ต้องคืนให้แก่ผู้สนองหรือผู้ซื้อในทันทีที่ได้รับการแจ้งบอกเลิกสัญญา โดยที่ผู้เสนอหรือผู้ขายไม่สามารถจะเป็นฝ่ายเรียกร้องให้ผู้สนองหรือผู้ซื้อต้องชำระคืนซึ่งเงินจำนวนใดๆ ทั้งสิ้นให้แก่ตนได้ภายใต้ข้อตกลงในสัญญา ตามที่บัญญัติไว้ใน Section 5 Right to cancel the agreement ²⁸

นอกจากนี้ หากเป็นสัญญาสินเชื่อเพื่อการใช้วันหยุดพักผ่อน ก็ให้ผู้เสนอหรือผู้ขายคืนเงินที่ได้ชำระมาแล้วให้แก่ผู้สนองหรือผู้ซื้อ โดยไม่ต้องชำระดอกเบี้ย ตามที่บัญญัติไว้ใน Section 7 Repayment of credit and interest ²⁹

pursuance of subsection (2)(a) of that section and he may give notice of cancellation of the agreement to the offeror at any time on or before that date.

(1) Subject to subsection (3) below, where a person who enters into a timeshare agreement to which this Act applies as offeree has not received the notice required under section 2 of this Act before entering into the agreement, the agreement may not be enforced against him and he may give a notice of cancellation of the agreement to the offeror at any time.

²⁸ Section 5 Right to cancel the agreement

(8) Where this subsection applies –

(a) any sum which the offeree has paid under or in contemplation of the agreement to the offeror, or to any person who is the offeror's agent for the purpose of receiving that sum, shall be recoverable from the offeror by the offeree and shall be due and payable at the time the notice of cancellation is given, but

(b) no sum may be recovered by or on behalf of the offeror from the offeree in respect of the agreement.

²⁹ Section 7 Repayment of credit and interest

(2) If the offeree repays the whole or a portion of the credit –

(a) before the expiry of one month following the giving of the notice, or

อีกทั้งมีบทลงโทษผู้เสนอหรือผู้ขายในกรณีที่ฝ่าฝืนไม่กระทำตามบทบัญญัติว่าด้วยการแจ้งสิทธิของผู้เสนอหรือผู้ซื้อให้ได้รับทราบก่อนเข้าทำสัญญาให้ต้องถูกปรับตามกฎหมายอีกด้วย ตามที่บัญญัติไว้ใน Section 2 Obligation to give notice of the right to cancel timeshare agreement³⁰

จึงอาจกล่าวโดยสรุปถึงหลักการสำคัญในพระราชบัญญัติของสหราชอาณาจักรฉบับนี้ คือ สิทธิการบอกเลิกสัญญาโดยผู้ซื้อไทม์แชร์ และหน้าที่ของผู้ขายไทม์แชร์ในการแจ้งสิทธิดังกล่าวนี้ให้ผู้ซื้อได้รับทราบก่อนทำสัญญานั้นเอง

4.2.2 BIS Consultation on Implementation of EU Directive 2008/122/EC (July 2010)³¹

เนื่องด้วยสหราชอาณาจักรกำลังอยู่ในระหว่างปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยสัญญาเกี่ยวกับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน ทั้งนี้ก็เพื่อให้สอดคล้องตามข้อบังคับสหภาพยุโรปที่ได้มีการแก้ไขปรับปรุงไปแล้วก่อนหน้านี้ ในขณะนี้จึงมีการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับการแก้ไขปรับปรุงกฎหมายโดยมีการออกแบบสอบถามและร่างกฎหมายภายใต้หัวข้อที่ใช้ชื่อว่า “2010 No. [draft of 9/06/10] CONSUMER PROTECTION The Timeshare, Holiday Products, Resale and Exchange Contracts Regulation 2010” [ร่างข้อบังคับคุ้มครองผู้บริโภคว่าด้วยสัญญาไทม์แชร์, สัญญาเพื่อผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนระยะยาว, สัญญาขายต่อ, สัญญาแลกเปลี่ยน] จัดทำโดยขึ้นโดยกรมนวัตกรรมและความเชี่ยวชาญทางธุรกิจ (Department for Business Innovation and

(b) in the case of c credit repayable by instalments, before the date on which the first instalment is due,

³⁰ Section 2 Obligation to give notice of the right to cancel timeshare agreement

(3) A person who contravenes this section is guilty of an offence and liable –

(a) on summary conviction, to a fine not exceeding the statutory maximum, and

(b) on conviction on indictment, to a fine.

³¹ UK Department for Innovation and Skills [BIS].(2010). **Consultation** [Online]. Available from <http://www.bis.gov.uk/assets/biscore/consumer-issues/docs/c/10-500-consultation-directive-timeshare-holiday> [2010, October 10]

Skills) ภายใต้ความรับผิดชอบของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคุ้มครองผู้บริโภค (Minister for Consumer Affairs)

เนื้อหาในร่างกฎหมายของสหราชอาณาจักรฉบับแก้ไขปรับปรุงนี้กำหนดทิศทางการให้ความคุ้มครองผู้บริโภคตามข้อบังคับสหภาพยุโรป EU Directive 2008/122/EC ที่แก้ไขปรับปรุงใหม่ โดยเน้นให้ความสำคัญกับข้อมูลในการเสนอขายและวิธีการจัดหาข้อมูลให้กับผู้บริโภค การห้ามมิให้มีการชำระเงินล่วงหน้าก่อนเข้าทำสัญญา สิทธิในการเพิกถอนสัญญาได้ภายในระยะเวลา 14 วัน และบทลงโทษกรณีกระทำอันเป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติของกฎหมาย ตลอดจนแบบฟอร์มมาตรฐานการให้ข้อมูลและแบบฟอร์มการเพิกถอนสัญญาที่จะต้องแนบไปพร้อมกับเอกสารรายละเอียดข้อมูลโครงการ เหล่านี้เป็นต้น โดยความคุ้มครองที่เพิ่มเข้ามา นอกเหนือไปจากข้อบังคับแห่ง EU Directive 2008/122/EC ก็คือ การกำหนดรายการของข้อมูลสำคัญก่อนทำสัญญาและวิธีการในการทำการตลาดและการขาย (หรือการโฆษณา) ที่มีรายละเอียดชัดเจนมากยิ่งขึ้น

ด้วยเหตุที่ได้กล่าวมาแล้วทั้งหมดข้างต้นจึงเห็นได้ว่า หัวใจสำคัญของการให้ความคุ้มครองผู้บริโภคในกฎหมายที่ว่าด้วยสัญญาเพื่อการใช้วันหยุดพักผ่อนตามหลักกฎหมายของสหราชอาณาจักร (และภาคพื้นยุโรป) ก็คือ การให้ข้อมูลที่ครบถ้วน ถูกต้อง ชัดเจนและเข้าใจง่ายแก่ผู้บริโภคเพื่อประกอบการตัดสินใจ และการให้สิทธิเพิกถอนสัญญาได้ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด ซึ่งก็เป็นแนวทางของหลักเกณฑ์การให้ความคุ้มครองตามข้อบังคับ EU Directive 2008/122/EC สหราชอาณาจักรซึ่งเป็นหนึ่งในประเทศสมาชิกก็จะต้องนำหลักการนี้ไปแนวทางการในการแก้ไขปรับปรุงเปลี่ยนแปลงกฎหมายภายในของรัฐตนเพื่อให้กฎหมายที่บังคับใช้ในสหภาพยุโรปเป็นไปในลักษณะที่เป็นเอกภาพนั่นเอง

ในสหราชอาณาจักร นอกจากกฎหมายว่าด้วยสัญญาเพื่อการใช้วันหยุดพักผ่อนนี้แล้ว เพื่อวัตถุประสงค์ในการให้ความคุ้มครองผู้บริโภคก็ยังมีกฎหมายอีกฉบับหนึ่งซึ่งเป็นกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภคโดยตรง มีชื่อว่า “The Consumer Protection from Unfair Trading Regulations 2008”³² [ข้อบังคับคุ้มครองผู้บริโภคว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภคจาก

³² UK Office of Fair Trading [OFT], 2008; UK Office of Public Sector Information [OPSI], 2008. *Business Advice: Consumer Protection from Unfair Trading Regulations 2008*; Legislation: *The Consumer Protection from Unfair Trading Regulations 2008* [Online]. Available from

การค้าไม่เป็นธรรม ค.ศ. 2008] ซึ่งเป็นกฎหมายที่ร่างขึ้นตามข้อบังคับแห่งสหภาพยุโรปว่าด้วยข้อปฏิบัติทางการค้าที่ไม่เป็นธรรม (Unfair Commercial Practices Directive)³³ อีกเช่นเดียวกัน

หลักการสำคัญของกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคว่าด้วยการค้าไม่เป็นธรรมของสหภาพยุโรปดังกล่าวข้างต้นนี้ บัญญัติขึ้นเพื่อปกป้องคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้บริโภคจากการถูกปฏิบัติอย่างไม่เป็นธรรมโดยบรรดาผู้ประกอบการธุรกิจ ซึ่งเน้นบังคับกับการปฏิบัติในลักษณะ “Business-to-Consumer” กล่าวคือ การกระทำในทางการค้า ได้แก่ การกระทำ การละเว้นกระทำ การนำเสนอ การสื่อสารในทางการค้ารวมถึงการโฆษณาและการตลาดด้วยวิธีการใดๆ โดยผู้ขาย ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการสนับสนุน การขาย หรือการจัดหาจัดส่งสินค้าให้แก่ผู้บริโภค “...any act, omission, course of conduct or representation, commercial communication including advertising and marketing, by a trader, directly connected with the promotion, sale or supply of a product to consumers.” ซึ่งกฎหมายภายในของสหราชอาณาจักรก็ได้ใช้เป็นแนวทางในการบัญญัติข้อบังคับ แต่เพิ่มเติมรายละเอียดเพื่อความชัดเจนในนิยามให้มากขึ้นโดยให้ครอบคลุมถึงการกระทำในทางการค้าในลักษณะที่กว้างมากขึ้น กล่าวคือ เป็นการกระทำ การละเว้นกระทำ การนำเสนอ การสื่อสารในทางการค้ารวมถึงการโฆษณาและการตลาดด้วยวิธีการใดๆ โดยผู้ขาย ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการสนับสนุน การขาย หรือการจัดหาจัดส่งสินค้าให้แก่หรือรับจากผู้บริโภค ไม่ว่าจะการกระทำต่างๆ เหล่านี้จะเกิดขึ้นก่อน ในขณะที่หรือภายหลังการดำเนินการทางการค้าที่เกี่ยวข้องสัมพันธ์กับผลิตภัณฑ์นั้น “commercial practice” means any act, omission, course of conduct, representation or commercial communication (including advertising and marketing) by a trader, which is directly connected with the promotion, sale or supply of a product to or from consumers, whether occurring before, during or after a commercial transaction (if any) in relation to a product. ดังนั้นในการดำเนินการขายหรือการส่งเสริมการขายด้วยวิธีการใดๆ ของผู้ประกอบการเพื่อขายสินค้า จะต้องตกอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายฉบับนี้ด้วย

http://www.offt.gov.uk/shared_offt/business_leaflets/cpregs/oft1008.pdf and

http://www.opsi.gov.uk/si/si2008/draft/ukdsi_9780110811574_en_1 [2010, October 24]

³³ The Publications Office of the European Union. (2005). EUR-Lex: Access to European Union law [Online]. Available from <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2005:149:0022:0039:EN:PDF> [2010, October 24]

สาระสำคัญของกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคว่าด้วยการค้าไม่เป็นธรรมฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเกี่ยวกับการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนก็คือ

(1) ห้ามมิให้แสดงข้อความใดๆ ในอันที่จะทำให้ผู้บริโภคหลงเข้าใจผิดในตัวสินค้า (Misleading actions) ตัวอย่างเช่น การละเว้นไม่กล่าวถึงคำว่า “โทมัสแชร” โดยที่ข้อเท็จจริงและโดยเจตนาแล้วผู้ขายกำลังขายผลิตภัณฑ์โทมัสแชรอยู่ หรือ การกล่าวขี้น่าว่าโทมัสแชรเป็นการลงทุน เป็นต้น หรือ

(2) ห้ามมิให้ปกปิดข้อมูลอันจะส่งผลให้ผู้ซื้อหลงเข้าใจผิดในตัวสินค้า (Misleading omissions) เช่น การไม่แจ้งราคาค่าสมาชิกรายปี ค่าบำรุงรักษารายปี และค่าธรรมเนียมต่างๆ ในจำนวนที่ครบถ้วนแท้จริงให้ผู้ซื้อได้ทราบ หรือ การไม่อธิบายข้อจำกัดการใช้สิทธิว่าการจองห้องพักในกรณีการแลกเปลี่ยนนั้นต้องขึ้นอยู่กับการว่างอยู่ในเวลานั้นด้วย เป็นต้น หรือ

(3) ห้ามมิให้กระทำการใดๆ อันเป็นการทำให้ผู้บริโภคต้องตกอยู่ในสถานการณ์ภายใต้ความกดดัน (Aggressive commercial practices) เช่น การข่มขู่ การทำให้กลัว เป็นต้น

ดังนั้น ในการจะได้รับข้อมูลเกี่ยวกับโครงการจัดสรรวันหยุดพักผ่อน โดยอาศัยบทบัญญัติภายใต้กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคว่าด้วยการค้าไม่เป็นธรรมฉบับนี้ ผู้บริโภคจึงมั่นใจได้อย่างแน่นอนว่าตนจะได้รับความสะดวก ไม่ถูกกระทำอย่างเอาัดเอาเปรียบจากผู้ประกอบการในเรื่องของข้อมูลข่าวสารนั่นเอง

จากที่กล่าวมาข้างต้นจึงเห็นได้ว่า ในสหราชอาณาจักร กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนสามารถแบ่งออกเป็น 2 ส่วน กล่าวคือ (1) ส่วนที่ว่าด้วยความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย โดยกล่าวถึงลักษณะของสัญญา สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในสัญญาเพื่อการใช้สิทธิในวันหยุดพักผ่อน ทั้งนี้ อาจกล่าวได้ว่าเป็นกฎหมายที่มีลักษณะเป็นการกำหนดหลักเกณฑ์เพื่อใช้บังคับกับผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนให้มีหน้าที่ต้องปฏิบัติและบัญญัติถึงสิทธิของผู้บริโภคอันเกิดจากการเข้าทำสัญญาหรือมีเจตนาจะเข้าทำสัญญา และ (2) ส่วนที่ว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภคโดยตรง เพื่อไม่ให้ถูกเอาัดเอาเปรียบในทางการค้าจากผู้ประกอบการ ซึ่งเป็นการกำหนดลักษณะต้องห้ามในการกระทำทางการค้าโดยทั่วไป เพื่อไม่ให้ผู้ประกอบการนำวิธีการอันมีลักษณะเป็นการเอาเปรียบผู้บริโภคไปใช้เพื่อหาประโยชน์ในทางธุรกิจอย่างไม่เป็นธรรมนั่นเอง

4.3 ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน³⁴

กฎหมายเกี่ยวกับสัญญาจัดสรรวันหยุดพักผ่อนของประเทศเยอรมันปรากฏอยู่ในประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ฉบับปี ค.ศ. 2002 ในหมวดที่ว่าด้วยกฎหมายลักษณะหนี้ (German Civil Code (BGB): Law of Obligations, Section 8: Particular kinds of obligations, Title 2: Time-share agreements) ซึ่ง**กฎหมายสัญญาไทม์แชร์**ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันฉบับนี้ได้ยึดถือข้อบังคับแห่งสหภาพยุโรปฉบับปี ค.ศ. 1994 (EU Directive 94/47/EC) มาเป็นแนวทางในการร่างกฎหมาย เนื่องจากประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันฉบับนี้ได้มีการแก้ไขปรับปรุงก่อนที่จะมีการบัญญัติข้อบังคับฉบับปี ค.ศ. 2008 (EU Directive 2008/122/EC) ขึ้น ทำให้การให้ความคุ้มครองผู้บริโภคยังคงอาศัยหลักการเดิมอยู่ กล่าวคือ สัญญาต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษร หน้าที่ของผู้ประกอบการในการให้ข้อมูลสำคัญของโครงการแก่ผู้บริโภค (แต่ไม่ได้บัญญัติถึงรายละเอียดของข้อมูลว่าข้อมูลใดบ้างจึงจะถือเป็นข้อมูลสำคัญที่จะต้องจัดให้มีและนำเสนอต่อผู้บริโภค) สิทธิในการเพิกถอนสัญญา และการห้ามวางเงินมัดจำก่อนทำสัญญา

สัญญาว่าด้วยการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนในประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ฉบับปี ค.ศ. 2002 มีอยู่ด้วยกัน 7 มาตรา ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

มาตรา 481 สัญญาไทม์แชร์

(1) สัญญาไทม์แชร์ คือ สัญญาซึ่งผู้ประกอบการจัดทำให้หรือสัญญาว่าจะจัดทำให้แก่ผู้บริโภคซึ่งสิทธิเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 3 ปีในการใช้สอยสถานที่พักอาศัยเพื่อวัตถุประสงค์แห่งการพักผ่อนหรือเพื่อการอยู่อาศัยในช่วงระยะเวลาที่ระบุไว้ของแต่ละปี เพื่อแลกกับการชำระราคา โดยที่สิทธิดังกล่าวอาจเป็นสิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินหรือสิทธิอื่นใด และอาจโอนให้แก่กันได้โดยอาศัยอำนาจในฐานสมาชิกของสมาคมหรือหุ้นส่วนในบริษัท

(2) สิทธิดังกล่าวอาจรวมถึงสิทธิในการเลือกใช้สถานที่พักอาศัยแห่งหนึ่งแห่งใดในกลุ่ม

(3) ส่วนของสถานที่พักอาศัยถือเสมือนเป็นสถานที่พักอาศัยด้วย

³⁴ The German Law Archive. (2002). German Law of Obligations [Online]. Available from <http://www.iuscomp.org/gla/statutes/BGB.htm#b2s8t2> [2010, October 10]

§ 481 Time-share agreements

(1) *Time share agreements are contracts by which a businessperson procures or promises to procure for a consumer, in return for a global price, the right, for a period of at least three years, to use a residential building for recreational or residential purposes for a specified or specifiable period of the year. The right may be a right in rem or any other right and may also be granted inter alia by virtue of membership of an association or a share in a company*

(2) *The right may also consist in the right to choose to use one of a collection of residential buildings.*

(3) *Part of a residential building is equivalent to a residential building.*

มาตรา 482 หน้าที่ในการออกหนังสือแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับโครงการไทม์แชร์

(1) บุคคลผู้ประกอบธุรกิจผู้เสนอขายไทม์แชร์จะต้องจัดให้มีหนังสือรายละเอียดเกี่ยวกับโครงการไทม์แชร์เพื่อมอบให้แก่ผู้บริโภคแต่ละรายที่แสดงความสนใจโครงการ

(2) หนังสือแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับโครงการไทม์แชร์ตาม (1) จะต้องประกอบด้วยคำอธิบายเป็นการทั่วไปของสถานที่พักอาศัยหรือกลุ่มของสถานที่พักอาศัย และข้อมูลได้แสดงโดยอาศัย “หลักสุจริต” (ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งฉบับนี้)

(3) ผู้ประกอบธุรกิจอาจเปลี่ยนแปลงข้อมูลในหนังสือแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับโครงการไทม์แชร์ก่อนการทำสัญญาเสร็จสิ้นได้ แต่ต้องเป็นไปเพราะเหตุแห่งความจำเป็นอันเกิดจากสถานการณ์ภายนอกที่ไม่อาจควบคุมได้

(4) การโฆษณาใดๆ เพื่อให้การทำสัญญาไทม์แชร์เสร็จสิ้น ต้องแสดงให้เห็นว่ามีหนังสือแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับโครงการไทม์แชร์และสถานที่ที่จะสามารถได้รับรายละเอียดดังกล่าวได้

§ 482 Duty to issue a prospectus in the case of time-share agreements

(1) *A person who, as a businessperson, offers to conclude time-share agreements must provide a prospectus to each consumer who expresses interest.*

(2) *The prospectus referred to in subsection (1) must contain a general description of the residential building or the collection of residential buildings and the information specified in the Regulation under Article 242 of the Introductory to the Civil Code.*

(3) *The businessperson may alter the information contained in the prospectus before conclusion of the contract in so far as this is necessary because of circumstances outside his control.*

(4) *Any advertising for the conclusion of time-share contracts must indicate that a prospectus is available and where it may be obtained.*

มาตรา 484³⁵ สัญญาต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษร

(1) สัญญาไทม์แชร์ต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่กรณีมีบทบัญญัติอื่นที่เคร่งครัดกว่า

สัญญาอาจไม่อยู่ในรูปอิเล็กทรอนิกส์ก็ได้

ข้อมูลในหนังสือแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับโครงการไทม์แชร์ตามที่อ้างถึงในมาตรา 482 ที่ได้จัดทำให้แก่ผู้บริโภคถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาที่แสดงออกให้เห็นและใช้อ้างได้ นับแต่เวลาที่ออกหนังสือ ถึงความตกลงยินยอมร่วมกันของคู่สัญญา

กรณีมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อตกลง ต้องแจ้งให้ผู้บริโภคทราบ

ทั้งนี้โดยคำนึงถึงความเกี่ยวข้องของข้อมูลในหนังสือแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับโครงการไทม์แชร์ตามวรรค 2 เอกสารสัญญาต้องมีข้อมูลตามที่อ้างถึงในมาตรา 482 (2) ด้วย

(2) ผู้ประกอบธุรกิจต้องให้เอกสารสัญญาหรือสำเนาของเอกสารสัญญาแก่ผู้บริโภค นอกจากนี้หากภาษาที่ใช้ในสัญญาแตกต่างจากภาษาของรัฐซึ่งสถานที่พักอาศัยนั้นตั้งอยู่ ผู้ประกอบธุรกิจต้องจัดให้มีการแปลที่ได้รับการรับรองซึ่งเอกสารสัญญานั้นให้เป็นภาษาทางการหรือภาษาหนึ่งภาษาใดในสหภาพยุโรปหรือความตกลงระหว่างเขตเศรษฐกิจยุโรปของรัฐซึ่งสถานที่พักอาศัยนั้นตั้งอยู่

แต่ไม่มีหน้าที่ต้องจัดให้มีการแปลเอกสารในกรณีว่าด้วยสิทธิเกี่ยวกับกลุ่มสถานที่พักอาศัยซึ่งตั้งอยู่นอกเขตรัฐ

§ 484 Requirement for writing in the case of time-share agreements

(1) A time-share agreement must be in writing, except where other provisions lay down a stricter requirement. The contract may not be concluded in

³⁵ (ก่อนหน้ามาตรานี้) มาตรา 483 บัญญัติเกี่ยวกับภาษาที่ใช้ เนื่องจากต้องให้สามารถใช้ครอบคลุมถึงทุกประเทศในกลุ่มสหภาพยุโรป ซึ่งแตกต่างจากประเทศไทยที่ใช้ภาษาไทยเป็นภาษาราชการ ผู้เขียนจึงไม่นำมาอธิบายไว้ ณ ที่นี้

electronic form. The information in the prospectus referred to in § 482 provided to the consumer forms part of the contract save in so far as the parties, expressly and referring to the departure from the prospectus, agree otherwise. Such amendments must be notified to the consumer before conclusion of the contract. Notwithstanding the applicability of the information the prospectus pursuant to the sentence 2, the contract document must contain the information referred to in the Regulation referred to in § 482 (2).

(2) The businessperson must give to the consumer a contract document or copy of the contract document. Moreover, if the language of the contract differs from the language of the State in which the residential building is situated, he must provide to him a certified translation of the contract in the official language or one of the official languages of the European Union or of the Agreement on the European Economic Area, of the State in which the residential building is situated. There is no duty to provide a certified translation if the right relates to a collection of residential buildings which are situated in different States.

มาตรา 485 สิทธิเพิกถอนสัญญาไทม์แชร์

(1) ภายใต้สัญญาไทม์แชร์ ผู้บริโภคมีสิทธิในการเพิกถอนสัญญาได้ตามมาตรา 355³⁶

³⁶ มาตรา 355 ว่าด้วยสิทธิในการเพิกถอนสัญญาผู้บริโภค ดังนี้

(1) หากผู้บริโภคเพิกถอนสัญญาภายใต้บทบัญญัตินี้ ผู้บริโภคไม่ต้องผูกพันตามข้อตกลงในสัญญาถ้าได้เพิกถอนภายในระยะเวลา

การเพิกถอนไม่ต้องแสดงถึงเหตุผลที่มาจากใดๆ แต่ต้องแสดงต่อผู้ประกอบการธุรกิจในรูปแบบลายลักษณ์อักษร หรือ ส่งมอบคืนสิ่งสิ่งของใดๆ ภายในระยะเวลา 2 สัปดาห์

(2) ผู้บริโภคได้แจ้งให้ทราบถึงความต้องการเพิกถอนสัญญาอย่างชัดเจน พร้อมระบุกำหนดเวลาการเริ่มต้นนับระยะเวลาของการเพิกถอนสัญญาตาม (1) วรรค 2

เว้นแต่กรณีการรับรอง (notary) ที่ต้องมีการลงลายมือชื่อของผู้บริโภค กรณีสัญญาต้องเป็นลายลักษณ์อักษร ระยะเวลาของการเพิกถอนสัญญาจะยังไม่เริ่มต้นนับจนกว่าผู้บริโภคจะได้รับเอกสารสัญญาหรือสำเนาเอกสารสัญญาเสียก่อน

เมื่อระยะเวลาเริ่มต้นนับแล้ว ภาระการพิสูจน์ตกแก่ผู้ประกอบการธุรกิจ

(3) ระยะเวลาการเพิกถอนสัญญาสิ้นสุดลงเมื่อพ้นกำหนด 6 เดือนภายหลังจากการเข้าทำสัญญาเสร็จสิ้น กรณีที่มีการส่งสินค้า ระยะเวลาจะยังไม่เริ่มต้นนับก่อนวันที่สินค้าถึงมือผู้รับของ (consignee)

(2) ความจำเป็นในการแจ้งสิทธิการเพิกถอนสัญญา ยังต้องแสดงถึงค่าใช้จ่ายที่ผู้บริโภคจะต้องชำระอันเกิดขึ้นจากการเพิกถอนสัญญาให้แก่ผู้บริโภคได้รับทราบด้วย

(3) ก่อนทำสัญญาเสร็จสิ้น หากผู้บริโภคไม่ได้รับหนังสือแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับโครงการไทม์แชร์หรือไม่ได้รับเอกสารในแบบภาษาที่กำหนด โดยที่ไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับตามมาตรา 355 (1) วรรค 2 ระยะเวลาของการบังคับใช้สิทธิเพิกถอนสัญญาตามคือ 1 เดือน

(4) ถ้าข้อมูลใดที่ระบุไว้ในข้อกำหนดตามมาตรา 482 (2) ไม่ปรากฏอยู่ในสัญญา ระยะเวลาของการบังคับใช้สิทธิในการเพิกถอนสัญญาจะยังไม่เริ่มนับจนกว่าผู้บริโภคจะได้รับข้อมูลเป็นลายลักษณ์อักษรเสียก่อน

(5) โดยไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับตามมาตรา 357 (1) และ (3)³⁷ ผลของการเพิกถอนสัญญาไม่ก่อให้เกิดการเรียกร้องค่าชดเชยจากการใช้บริการและการอนุญาตให้เข้าใช้สอยในสถานที่พักอาศัย

หากแสดงให้เห็นปรากฏในสัญญาว่าการทำสัญญาต้องอาศัยการรับรอง (ในตารี) ผู้บริโภคจะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการดำเนินการรับรองนั้นให้แก่ผู้ประกอบการธุรกิจ

ในกรณี (3) และ (4) ไม่ก่อให้เกิดภาระผูกพันในการเรียกร้องค่าใช้จ่ายคืน แต่ผู้บริโภคอาจเรียกให้ผู้ประกอบการธุรกิจชดเชยค่าใช้จ่ายในการทำสัญญาได้

§ 485 Right of revocation in the case of time-share agreements

(1) Under a time-share agreement, the consumer has a right of revocation in accordance with § 355.

(2) The necessary notice of the right of revocation must also indicate the costs which the consumer must pay in the event of revocation under subsection (5), sentence 2.

(3) If the consumer has not been given, before conclusion of the contract, the prospectus referred to in § 482 or not been given it in the language provided for there, the period for exercising the right of revocation is, in derogation from § 355 (1), sentence 2, one month.

³⁷ มาตรา 357 ว่าด้วยผลทางกฎหมายของการเพิกถอนสัญญาตามมาตรา 346 ซึ่งมีลักษณะคล้ายการกลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิม หมายความว่าใครได้รับสิ่งใดหรือประโยชน์ใดไปจากใครไว้ก็ต้องส่งมอบกลับคืนให้แก่กัน และสิทธิในการเรียกร้องค่าชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นนอกเหนือไปจากการทำให้กลับคืนสู่ฐานะที่เป็นอยู่เดิมก็อาจกระทำได้ตามบทบัญญัติของกฎหมาย

(4) If any of the information specified by the regulation referred to in § 482 (2) is not included in the contract, the period for exercising the right of revocation does not begin until the consumer is notified in writing of that information.

(5) In derogation from § 357 (1) and (3), no remuneration may be claimed for services provided and for permitting use of residential buildings. If the contract required authentication by a notary, the consumer must pay to the businessperson the costs of the authentication if this is expressly provided for in the contract. In the cases of subsection (3) and (4), there is no obligation to refund costs; the consumer may demand that the businessperson compensate him for the costs of the contract.

มาตรา 486 ห้ามมิให้วางมัดจำในสัญญาไทม์แชร์

ห้ามมิให้ผู้ประกอบธุรกิจเรียกหรือรับการชำระเงินจากผู้บริโภคก่อนการสิ้นสุดกำหนดระยะเวลาในการขอเพิกถอนสัญญา แต่ไม่กระทบถึงข้อกำหนดที่เป็นไปในทางเอื้อประโยชน์แก่ผู้บริโภค

§ 486 Prohibition of deposits in the case of time-share agreements

The businessperson may not request or accept payments from the consumer before expiry of the revocation period. Provisions more favourable to the consumer are not affected.

มาตรา 487 ข้อสัญญาที่ขัดต่อกฎหมาย

ห้ามมิให้ทำข้อตกลงอันขัดต่อบทบัญญัติแห่งกฎหมายนี้อันจะนำมาซึ่งความเสียหายต่อผู้บริโภค เว้นแต่กรณีการนำบทบัญญัติของกฎหมายนี้ไปปรับใช้ตามความจำเป็นแก่กรณี

§ 487 Contrary agreements

No derogation from the provisions of this title is permitted to the detriment of the consumer. Unless otherwise provided, the provisions of this title apply even if they are circumvented by other arrangements.

4.4 กฎหมายประเทศสหรัฐอเมริกา

4.4.1 Florida Vacation Plan and Timesharing Act³⁸ (มีผลใช้บังคับเมื่อ 15 มิถุนายน ค.ศ. 2000)³⁹

ก่อนจะกล่าวถึงสาระสำคัญของรัฐบัญญัติฉบับนี้ จะได้อธิบายเกี่ยวกับภาพรวมของกฎหมายแห่งมลรัฐฟลอริดา (The 2007 Florida Statutes) ว่ามีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกิจการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนและการคุ้มครองผู้บริโภคผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนว่ามีการแยกส่วนของกฎหมายออกจากกันเป็น 2 ส่วน กล่าวคือ ในส่วนของการกำกับดูแลกิจการนั้น กิจการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนถือเป็นกิจการประเภทหนึ่งภายใต้หมวดการกำกับดูแลกิจการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากกฎหมาย Chapter 721: Vacation and Timeshare Plan นั้นเป็นเพียงบทหนึ่งในหลายบทภายใต้หัวข้อชื่อ Title XL: Real and Personal Property และในภายใต้หัวข้อที่ว่าด้วยอสังหาริมทรัพย์เดียวกันนี้เอง ยังมีกฎหมายกำกับดูแลกิจการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ อีก อาทิเช่น Chapter 718: Condominiums, Chapter 719: Cooperatives, Chapter: 720: Homeowners' Associations ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกันกับ Chapter 721: Vacation Ownership and Timeshare Plan ตัวอย่างเช่นในกรณีที่ตัวอสังหาริมทรัพย์ที่จะนำมาใช้เพื่อการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนั้นเป็นคอนโดมิเนียม ก็อาจทำให้มีบางกรณีที่ต้องตกอยู่ภายใต้บังคับของบทกฎหมายที่ว่าด้วยคอนโดมิเนียมอีกฉบับหนึ่งด้วยก็ได้ ทั้งนี้ เนื่องจากในประเทศสหรัฐอเมริกาธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนแม้รูปแบบลักษณะการให้บริการภายนอกจะดูเหมือนว่าเป็นธุรกิจประเภทโรงแรมและรีสอร์ท แต่ก็ต้องถือว่าเป็นการจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทหนึ่ง เพราะหัวใจของการดำเนินธุรกิจ นอกจากเป็นเรื่องของงานบริการแล้ว ยังเกี่ยวข้องกับเรื่องของสิทธิและความเป็นเจ้าของในอสังหาริมทรัพย์และเจ้าของรวมในส่วนของอสังหาริมทรัพย์ประเภทหนึ่งด้วย ดังนั้นจึงเป็นการเหมาะสมกว่าหากจะจัดให้ธุรกิจประเภทนี้ให้ตกอยู่ภายใต้การบังคับของบทกฎหมายที่ว่าด้วยการกำกับดูแลกิจการประเภทเดียวกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ ส่วนกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครอง

³⁸ เหตุผลที่ผู้เขียนเลือกกฎหมายของมลรัฐฟลอริดา เนื่องจากมลรัฐฟลอริดาเป็นมลรัฐที่อุตสาหกรรมการท่องเที่ยว โรงแรม และธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนมีอัตราการขยายตัวอย่างรวดเร็วและต่อเนื่อง เป็นมลรัฐที่ธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนมีความมั่นคงแข็งแรง ตลอดจนกฎหมายที่ใช้บังคับก็มีการแบ่งหมวดหมู่ชัดเจน ง่ายต่อการทำความเข้าใจ และมีความเสถียร อีกทั้งยังเป็นต้นแบบของการร่างกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนของมลรัฐอื่นๆ อีกด้วย

³⁹ The Florida Legislature. (2007). The 2007 Florida Statutes [Online]. Available from http://www.leg.state.fl.us/Statutes/index.cfm?App_mode=Display_Statute&URL=Ch0721/tit0721.htm&StatuteYear=2007&Title=-%3E2007-%3EChapter%20721 [2010, October 12]

ผู้บริโภคนั้นจะอยู่ใน Chapter 501: Consumer Protection ภายใต้หัวข้อชื่อ Title XXXIII: Regulation of Trade, Commerce, Investments, and Solicitations

รัฐบัญญัติฉบับนี้ ถูกแบ่งออกเป็น 4 ส่วน ได้แก่ ส่วนที่ 1 ว่าด้วยแผนวันหยุดพักผ่อนและไทม์แชร์ [Vacation Plans and Timesharing] ส่วนที่ 2 ว่าด้วยคลับวันหยุดพักผ่อน [Vacatuon Clubs] ส่วนที่ 3 ว่าด้วยสิทธิยึดหน่วงในอสังหาริมทรัพย์ประเภทวันหยุดพักผ่อน [Foreclosure of Liens on Timeshare Estates] ซึ่งมีทั้งสิทธิยึดหน่วงทางประเมิน (assessment lien) และ สิทธิยึดหน่วงในทรัพย์สินจำนองหลุด (Mortgage lien) อันเกิดจากการไม่ชำระหนี้ และ ส่วนที่ 4 ว่าด้วยคณะกรรมการและการบังคับใช้ [Commissioner of Deeds] โดยผู้เขียนจะขอ มุ่งเน้นการนำเสนอในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ซึ่งเกี่ยวกับสาระสำคัญของวันหยุดพักผ่อนเพื่อความ เข้าใจและสามารถเปรียบเทียบให้เห็นถึงรายละเอียดความแตกต่างประการสำคัญระหว่าง กฎหมายของภาคพื้นทวีปยุโรปกับกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกาได้อย่างชัดเจน

กฎหมายของมลรัฐฟลอริดา มีรายละเอียดที่สำคัญดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 : แผนวันหยุดพักผ่อนและไทม์แชร์

(Part I : Vacation Plans and Timesharing)

วัตถุประสงค์หลักๆ ของรัฐบัญญัติฉบับนี้⁴⁰ ก็เพื่อ (1) ให้การยอมรับจำแนกเป็น ลายลักษณ์อักษรซึ่งแผนจัดสรรวันหยุดพักผ่อนในอสังหาริมทรัพย์และแผนจัดสรรวันหยุดพักผ่อน ในทรัพย์สินส่วนบุคคล, (2) จัดวางระเบียบข้อบังคับในการเริ่มต้น การขาย การแลกเปลี่ยน การ ส่งเสริมการขาย และการปฏิบัติกรในแผนจัดสรรวันหยุดพักผ่อน และ (3) ให้การเปิดเผยข้อมูลที่ ครบถ้วนและเป็นธรรมต่อผู้ซื้อหรือผู้ถูกคาดหวังว่าจะเป็นผู้ซื้อแผนจัดสรรวันหยุดพักผ่อน

⁴⁰ 721.02 Purposes. – The purposes of this chapter are to:

(1) Give statutory recognition to real property timeshare plans and personal property timeshare plans in this state.

(2) Establish procedures for the creation, sale, exchange, promotion, and operation of timeshare plans.

(3) Provide full and fair disclosure to the purchasers and prospective purchasers of timeshare plans.

....

ขอบเขตของการบังคับใช้รัฐบัญญัติฉบับนี้⁴¹ ครอบคลุมแผนจัดสรรวันหยุดพักผ่อนทั้งหมดที่มีการจัดสรรช่วงระยะเวลามากกว่า 7 ช่วงระยะเวลาขึ้นไปโดยมีระยะเวลาของแผนอย่างน้อย 3 ปี สำหรับสถานที่พักและสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งที่ตั้งอยู่ภายในมลรัฐหรือที่ถูกเสนอภายในมลรัฐ

สำหรับบทนิยามตามข้อ 721.05 Definition. ของในรัฐบัญญัติฉบับนี้ได้ให้ความหมายของคำสำคัญต่างๆ ไว้มากมาย ซึ่งบทนิยามของคำศัพท์เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ที่ผู้เขียนจะได้หยิบยกขึ้นมาอธิบายเป็นยกตัวอย่าง ได้แก่

“สถานที่พัก” หมายถึง อพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียมหรือห้องพักที่เป็นเจ้าของร่วมกัน บ้านพักหลังเล็ก ห้องพักในโรงแรม ค่ายพักแรม เรือสำราญ เรือพักอาศัยหรือเรือขนาดใหญ่อื่นๆ ยานพาหนะเพื่อการพักผ่อนเคลื่อนที่ หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่มีไว้เพื่อใช้ค้างคืนโดยบุคคลหนึ่งคนหรือมากกว่า แต่ไม่รวมถึงผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องอื่น ตามที่ได้นิยามไว้ดังต่อไปนี้

(1) *“Accommodation” means any apartment, condominium or cooperative unit, cabin, lodge, hotel or motel room, campground, cruise ship cabin, houseboat or other vessel, recreational or other motor vehicle, or any private or commercial structure which is real or personal property and designed for overnight occupancy by one or more individuals. The term does not include an incidental benefit as defined in this section.*

และ “ผลประโยชน์เกี่ยวเนื่อง” หมายถึงสถานที่พัก ผลิตภัณฑ์ บริการ การลดราคา หรือผลประโยชน์อื่นใดในแผนจัดสรรวันหยุดพักผ่อนที่ถูกเสนอต่อผู้ซื้อหรือผู้ถูกคาดหวังว่าจะเป็นผู้ซื้อ ก่อนครบกำหนดระยะเวลา 10 วันแรกของสิทธิในการยกเลิกสัญญา แต่ไม่หมายความรวมถึงการแลกเปลี่ยน และไม่รวมถึงการเสนอให้ใช้สถานที่พักที่อยู่ในแผนการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนเพียงหนึ่งครั้งในลักษณะให้เปล่าหรือการลดราคา ซึ่งบัญญัติไว้ดังต่อไปนี้

(19) *“Incidental benefit” means an accommodation, product, service, discount, or other benefit which is offered to a prospective purchaser of a timeshare*

⁴¹ 721.03 Scope of Chapter

(1) This Chapter applies to all timeshare plans consisting of more than seven timeshare periods over a period of at least 3 years in which the accommodations and facilities, if any, are located within this state or offered within this state; ...

plan or to purchaser of a timeshare plan prior to the expiration of his or her initial 10-day voidability period pursuant to s.721.10 which is not exchange program as defined in subsection (16); and which complies with the provision of s.721.075. The term shall not include an offer of the use of the accommodations and facilities of the timeshare plan on a free or discounted one-time basis.

ส่วนสิทธิในการยกเลิกสัญญาที่กล่าวข้างต้น ตามข้อ 721.10 Cancellation.⁴² แห่งรัฐบัญญัติได้กำหนดให้ผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนมีสิทธิที่จะยกเลิกสัญญา (Voidable) ได้ภายใน 10 วันหลังจากวันเข้าทำสัญญาหรือ 10 วันหลังจากวันที่ได้รับเอกสารครบถ้วน แล้วแต่ว่าวันใดจะมาถึงช้ากว่า ซึ่งสิทธิในการยกเลิกสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดนี้ ผู้ซื้อไม่สามารถเพิกถอนสิทธิได้ และความพยายามใดๆ ที่จะเพิกถอนสิทธิดังกล่าวนี้เป็นการผิดกฎหมาย อีกทั้งห้าม (ผู้ขาย) มี

⁴² 721.10 Cancellation

(1) A purchaser has the right to cancel the contract until midnight of the 10th calendar day following whichever of the following days occurs later:

(a) The execution date; or

(b) The day on which the purchaser received the last of all documents required to be provided to him or her, including the notice required by s.721.07(2)(d)2., if applicable.

The right of cancellation may not be waived by any purchaser or by any other person on behalf of the purchaser. Furthermore, no closing may occur until the cancellation period of the timeshare purchaser has expired. Any attempt to obtain a waiver of the cancellation right of the timeshare purchaser, or to hold a closing prior to the expiration of the cancellation period, is unlawful and such closing is voidable at the option of the purchaser for a period of 1 year after the expiration of the cancellation period. However, nothing in this section precludes the execution of documents in advance of closing for delivery after expiration of the cancellation period.

(1) Any notice of cancellation shall be considered given on the date postmarked if mailed, or when transmitted from the place of origin if telegraphed, so long as the notice is actually received by the developer or escrow agent. If given by means of a writing transmitted other than by mail or telegraph, the notice of cancellation shall be considered given at the time of delivery at the place of business of the developer.

(2) In the event of a timely preclosing cancellation, the developer shall honor the right of any purchaser to cancel the contract which granted the timeshare purchaser rights in and to the plan. Upon such cancellation, the developer shall refund to the purchaser the total amount of all payments made by the purchaser under the contract, reduced by the proportion of any contract benefits the purchaser has actually received under the contract prior to the effective date of the cancellation, as required by s.721.06. Such refund shall be made within 20 days of demand therefor by the purchaser or within 5 days after receipt of funds from the purchaser's cleared check, whichever is later.

ให้มีการปิดการขายก่อนพ้นระยะเวลาการเพิกถอนสัญญาดังกล่าวด้วย ส่วนวิธีการในการใช้สิทธิยกเลิกสัญญาคือให้ผู้ซื้อทำการแจ้งความประสงค์ของตนต่อเจ้าของโครงการให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร (by means of a writing) โดยการยกเลิกสัญญานี้จะมีผลทันทีที่การแจ้งความประสงค์เป็นลายลักษณ์อักษรถูกส่งไปยังเจ้าของโครงการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา และเจ้าของโครงการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามีหน้าที่ที่จะต้องนำเงินที่ได้รับชำระจากผู้ซื้อมาแล้วทั้งหมด โดยหักส่วนของมูลค่าผลประโยชน์ตามสัญญาที่ผู้ซื้อได้รับไปแล้วก่อนการแจ้งยกเลิกสัญญาจะมีผลนั้น คืนให้แก่ผู้ซื้อภายใน 20 วันภายหลังจากได้รับทราบการแจ้งยกเลิกสัญญา

นอกจากนี้ยังมีนิยามความหมายของคำศัพท์อื่นๆ ที่เกี่ยวกับการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนไว้ อาทิเช่น

“ทรัพย์สินวันหยุดพักผ่อน” (Timeshare estate) หมายถึง สิทธิในการยึดถือครอบครองหน่วยจัดสรรวันหยุดพักผ่อนซึ่งควบติดไปกับการครอบครองอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเป็นเวลาหลายปี เพื่อผลประโยชน์ในอนาคตในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดสรรเพื่อวันหยุดพักผ่อนหรือส่วนที่ระบุไว้เพื่อการนั้น และบทนิยามยังได้เน้นย้ำอีกด้วยว่า**ทรัพย์สินวันหยุดพักผ่อนเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายฉบับนี้ด้วย**

(34) *“Timeshare estate” means a right to occupy a timeshare unit, coupled with a freehold estate or an estate for years with a future interest in a timeshare property or a specified portion thereof. The term shall also mean an interest in a condominium unit pursuant to s.718.103, an interest in a cooperative unit pursuant to s.719.103, or an interest in a trust that complies in all aspects with the provisions of s.721.08(2)(c)4., provided that the trust does not contain any personal property timeshare interests. A timeshare estate is a parcel of real property under the laws of this state.*

ซึ่งในการเสนอขายวันหยุดพักผ่อน เจ้าของโครงการจะต้องจัดเตรียมรายละเอียดของข้อมูลตามที่รัฐบัญญัติกำหนดบังคับไว้ให้อยู่ในรูปแบบของเอกสารเพื่อมอบให้กับผู้ซื้อหรือผู้ถูกคาดหมายว่าจะเป็นผู้ซื้อ ซึ่งเรียกว่า **“คู่มือแสดงการใช้สิทธิวันหยุดพักผ่อน” (Timeshare**

instrument) ⁴³ อันเป็นเอกสารที่จะอธิบายถึงรายละเอียดต่างๆ ของโครงการจัดสรรวันหยุดพักผ่อน อาทิเช่น แสดงรายการของสิทธิประโยชน์ต่างๆ ในแผนโครงการ ค่าใช้จ่าย วิธีการใช้สิทธิ ตลอดจนเงื่อนไขและข้อจำกัดต่างๆ ไว้อย่างละเอียดและชัดเจน

ส่วนความหมายของคำว่า “ผลประโยชน์ในแผนจัดสรรวันหยุดพักผ่อน” (Timeshare interest) ⁴⁴ หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ประเภทการจัดสรรวันหยุดพักผ่อน ผลประโยชน์แห่งการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนในทรัพย์สินส่วนบุคคล หรือ การอนุญาตให้ใช้สิทธิในวันหยุดพักผ่อน

และโดยที่ผลประโยชน์ดังกล่าวนี้จะต้องถูกแสดงไว้ใน “แผนผังโครงสร้างการจัดสรรและการขายวันหยุดพักผ่อน” (Timeshare plan)⁴⁵ ซึ่งหมายถึง **การจัดสรร**ไม่ว่าด้วยเครื่องมือหรือวิธีการใดๆ นอกเหนือจากการแลกเปลี่ยน ไม่ว่าจะอยู่ในรูปของความเป็นสมาชิก สัญญา การครอบครอง การซื้อขาย การเช่า กรรมสิทธิ สัญญาเช่า การอนุญาตให้ใช้สิทธิ สัญญา เพื่อการใช้สอยใช้ประโยชน์ หรืออยู่ในรูปแบบอื่นใด ที่ผู้ซื้อ (จะได้ชำระเงินเพื่อ) แลกกับการได้รับ มาซึ่งสิทธิความเป็นเจ้าของหรือสิทธิใช้ประโยชน์ในสถานที่พักและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับ ช่วงระยะเวลาสั้นน้อยกว่า 1 ปี ภายในช่วงปีที่กำหนด แต่ไม่จำเป็นต้องติดต่อกันตลอดทุกปี

⁴³ (35) “Timeshare instrument” means one or more documents, by whatever name denominated, creating or governing the operation of a timeshare plan.

⁴⁴ (36) “Timeshare interest” means a timeshare estate, a personal property timeshare interest, or a timeshare license.

⁴⁵ (39) “Timeshare plan” means any arrangement, plan, scheme, or similar device, other than an exchange program, whether by membership, agreement, tenancy in common, sale, lease, deed, rental agreement, license, or right-to-use agreement or by any other means, whereby a purchaser, for consideration, receives ownership rights in or a right to use accommodations, and facilities, if any, for a period of time less than a full year during a given year, but not necessarily for consecutive years. The term “timeshare plan” includes:

(a) A “personal property timeshare plan,” which means a timeshare plan in which the accommodations are comprised of personal property that is not permanently affixed to real property; and

(b) A “real property timeshare plan,” which means a timeshare plan in which the accommodations of the timeshare plan are comprised of or permanently affixed to real property.

จากที่กล่าวมาข้างต้นจึงพออธิบายความได้ว่า ผลประโยชน์ใดๆ ในแผนจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนั้นเป็นสิทธิประเภทหนึ่งอันตกติดอยู่กับอสังหาริมทรัพย์ใดๆ อันเกิดจากการจัดสรรเพื่อการใช้สอยอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่ง หมายความว่า เป็นทรัพย์สินที่ตกติดอยู่กับตัวทรัพย์นั่นเอง ดังนั้น สำหรับกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกาจึงให้ถือว่า “การจัดสรรวันหยุดพักผ่อน” จัดอยู่ในหมวดเดียวกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วยอสังหาริมทรัพย์นั่นเอง

สำหรับบทบัญญัติที่ว่าด้วยสัญญาเพื่อการซื้อขายผลประโยชน์ในแผนจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนั้น รัฐบัญญัติข้อ 721.06: Contracts for purchase of timeshare interests.⁴⁶ กำหนดให้ผู้ขายจะต้องนำเสนอข้อมูลตลอดจนรายละเอียดต่างๆ ไว้ในสัญญาอย่างครบถ้วนชัดเจนให้แก่ผู้ซื้อแต่ละรายได้รับทราบ ซึ่งจะต้องรวมถึงข้อมูลดังต่อไปนี้ด้วย อาทิเช่น

- วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ (The actual date the contract is executed by each party)
- ชื่อและที่อยู่ของเจ้าของโครงการและแผนผังโครงสร้างการจัดสรรและการขายวันหยุดพักผ่อน (The names and addresses of the developer and the timeshare plan)
- ราคาซื้อขายเริ่มต้นและค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้ในอนาคตอันเกี่ยวกับการซื้อผลประโยชน์ในแผนจัดสรรวันหยุดพักผ่อนอันผู้ซื้อมีหน้าที่ต้องชำระ หรือ ที่จะเรียกเก็บจากผู้ซื้อ เช่น ค่าธรรมเนียมรายปีแรก เป็นต้น ซึ่งสามารถประมาณการเป็นจำนวนเงินได้ (The initial purchase price and any additional charges to which the purchaser may be subject in connection with the purchase of the timeshare interest, such as financing, or which will be collected from the purchaser on or before closing, such as the current year's annual assessment for common expenses)

หรือ สำหรับแผนจัดสรรวันหยุดพักผ่อนในอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่สามารถประมาณการได้ เช่น ค่าธรรมเนียมรายปีในอนาคต เป็นต้น ก็จะต้องอาศัยการอ้างอิงกับค่าธรรมเนียมการใช้จ่ายในปัจจุบันเป็นแนวทางในการคำนวณการประมาณการ

⁴⁶ 721.06 Contracts for purchase of timeshare interests.

(1) Each seller shall utilize and furnish each purchaser a fully completed and executed copy of a contract pertaining to the sale, which contract shall include the following information:...

ค่าธรรมเนียมต่างๆ เหล่านั้น (- ปราคฏอยู่ในหมวดหัวข้อที่ว่าด้วยการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชน --) ตลอดจนรายการภาษีที่จะต้องชำระ (For real property timeshare plans, an estimate of any anticipated annual assessment stated on an annually recurring basis for any use charges, fees, common expenses, or ad valorem or, if an estimate is unavailable, the current year's actual assessment for any use charges, fees, common expenses, or ad valorem taxes)

- วันที่โครงการกำหนดแล้วเสร็จ (The estimate date of completion of construction of each accommodation or facility promised to be completed which is not completed as the time the contract is executed and the estimated date of closing)
- คำอธิบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ต่างๆ ของแผน ตลอดจนการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์หรือการโอนสิทธิ์ และจำนวนระยะเวลาของแผนผังโครงสร้างการจัดสรรและการขายวันหยุดพักผ่อน (The brief description of the nature and duration of the timeshare interest being sold, including whether any interest in real property or personal property is being conveyed and the specific number of years constituting the term of the timeshare plan)
- การดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (by escrow agent)
- ผู้ขายจะต้องแสดงข้อความแสดงสิทธิของผู้ซื้อในการยกเลิกสัญญาไว้ในหนังสือสัญญา โดยที่ให้ผู้ซื้อจะต้องลงลายมือชื่อรับทราบถึงสิทธิของตน ซึ่งรัฐบัญญัติกำหนดให้ในสัญญาจะต้องปรากฏข้อความดังต่อไปนี้ไว้อย่างชัดเจน

"You may cancel this contract without any penalty or obligation within 10 calendar days after the date you sign this contract or the date on which you receive the last of all documents required to be given to you pursuant to section 721.07(6), Florida Statutes, whichever is later. If you decide to cancel this contract, you may notify the seller in writing of your intent to cancel. Your notice of cancellation shall be effective upon the date sent and shall be sent to (Name of Seller) at (Address of Seller). Any attempt to obtain a waiver of your cancellation right is void and of no effect. While you

may execute all closing documents in advance, the closing, as evidenced by delivery of the deed or other document, before expiration of your 10-day cancellation period, is prohibited.”

นอกจากนี้ รัฐบัญญัติยังได้กล่าวให้เห็นถึงระบบการจดทะเบียนและการจดทะเบียน
แจ้ง ⁴⁷ ไว้ในหัวข้อที่เกี่ยวข้องด้วยรายละเอียดที่ต้องปรากฏในสัญญาเดียวกันนี้ โดยบัญญัติแยก
 ออกเป็น 2 กรณี ดังต่อไปนี้

(1) กรณี**ข้อตกลงเพื่อการโอนกรรมสิทธิ์** ให้ทำการ**จดทะเบียน**ภายใน
 30 วันนับจากวันที่ผู้ซื้อได้ปฏิบัติตามสัญญา

(2) กรณี**ข้อตกลงเพื่อการโอนสิทธิ** (ทรัพย์สินประเภทอื่นๆ) ให้ทำการ**จด
 แจ้ง**ภายใน 30 วันนับจากวันที่ผู้ซื้อได้ปฏิบัติตามสัญญา

ซึ่งการดำเนินการทั้ง 2 กรณี ผู้ขายจะต้องเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายในการ**จด
 ทะเบียนและแจ้ง**ดังกล่าว

และยังได้บัญญัติกำหนดให้มี**ผู้ดูแลผลประโยชน์ของผู้สัญญา** ⁴⁸ ไว้ในสัญญา
 ว่าเป็นผู้รับเงินกองทุนทั้งหมดจากผู้ซื้อ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือ ผู้ดูแลผลประโยชน์ของ
 ผู้สัญญาจะทำหน้าที่เป็นคนกลางในการดูแลเงินกองทุนเพื่อบริหารจัดการโครงการและเป็นผู้รับ
 เงินทั้งหมดที่ผู้ซื้อต้องชำระให้แก่ผู้ขายแทนผู้ขายนั่นเอง

สาระสำคัญของประการหนึ่งของรัฐบัญญัติฉบับนี้ที่เป็นจุดเด่นและแสดงให้เห็นถึง
 ความแตกต่างระหว่างกฎหมายของประเทศในภาคพื้นทวีปยุโรปกับประเทศสหรัฐอเมริกาก็คือ
 ขั้นตอนการ**เปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชน**เกี่ยวกับแผนโครงการจัดสรรวันหยุดพักผ่อน (Public

⁴⁷ 721.06 Contracts for purchase of timeshare interests.

(2) (a) An agreement for deed shall be recorded by the developer within 30 days after the day it is executed by the purchaser. The developer shall pay all recording costs associated therewith. A form copy of such instrument must be filed with the division for review pursuant to s.721.07.

(b) An agreement for transfer shall be filed with the appropriate official responsible for maintaining such records in the appropriate jurisdiction within 30 days after the day it is executed by the purchaser. The developer shall pay all filing costs associated therewith. A form copy of such instrument must be filed with the division for review pursuant to s.721.07.

⁴⁸ (3) The escrow agent shall provide the developer with the receipt for all purchaser funds or other property received by the escrow agent from a seller.

offering statement) ซึ่งการที่รัฐบัญญัติฉบับนี้กำหนดข้อบังคับส่วนนี้ไว้เช่นนี้ แสดงให้เห็นแนวคิดทุนนิยมอันส่งผลถึงหลักกฎหมายที่ใช้บังคับกับธุรกิจด้วยว่า การซื้อขายวันหยุดพักผ่อนนั้นเทียบเคียงได้กับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทหนึ่ง ดังนั้น เมื่อธุรกิจประเภทนี้ถือเสมือนเป็นการลงทุนจึงทำให้ต้องมีบทบัญญัติของกฎหมายเพื่อใช้ควบคุมบรรดาเจ้าของโครงการที่ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากทั้งหลายให้มีหน้าที่จะต้องปฏิบัติต่อบรรดานักลงทุนที่นำเงินมาร่วมลงทุนในโครงการด้วยนั่นเอง อันสามารถเทียบเคียงได้กับวิธีการระดมเงินลงทุนในตลาดหลักทรัพย์เลยทีเดียว ด้วยเหตุนี้ รัฐบัญญัติจึงกำหนดให้เจ้าของโครงการมีหน้าที่จะต้องยื่น “**จดแจ้ง**” โครงการ (Filing) ต่อหน่วยงานรับผิดชอบเพื่อตรวจสอบความถูกต้องของแผนโครงการว่ามีการดำเนินการภายใต้บังคับของกฎหมายแล้วหรือไม่ และต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานรับผิดชอบก่อนที่จะนำเสนอขายแผนโครงการต่อประชาชนทั่วไปได้ (หากมีการเสนอขายแผนโครงการก่อนได้รับอนุญาต ผู้ซื้อจะมีสิทธิยกเลิกสัญญาเมื่อใดก็ได้) โดยบทบัญญัติดังกล่าวได้วางระเบียบวิธีการขั้นตอนการยื่นจดแจ้งโครงการ การให้คำอธิบายถึงรายละเอียดและรายการข้อมูลต่างๆ ของโครงการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนที่จะต้องนำเสนอเป็นรายงานต่อหน่วยงานรับผิดชอบเพื่อการอนุมัติ ตลอดจนวิธีการในการนำเสนอขายโครงการต่อประชาชนทั่วไป รวมไปถึงข้อมูลที่เจ้าของโครงการจะต้องนำมาแสดงไว้ให้ปรากฏอย่างชัดเจนเพื่อการเสนอขายวันหยุดพักผ่อนนั้นด้วย⁴⁹

นอกจากนี้รัฐบัญญัติข้อ 721.07(6)⁵⁰ ได้กล่าวถึงลักษณะของข้อมูลที่จะนำเสนอต่อผู้ซื้อว่าจะต้องเป็นการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นธรรม เป็นสาระสำคัญ และตรงตามความเป็นจริงกับ

⁴⁹ 721.07 Public offering Statement

Prior to offering any timeshare plan, the developer must submit a filed public offering statement to the division⁴⁹ for approval as prescribed by s.721.03, s.721.55, or this section. Until the division approves such filing, any contract regarding the sale of that timeshare plan is subject to cancellation by the purchaser pursuant to s.721.10 ...

ซึ่งในที่นี้ผู้เขียนหยิบยกเพื่อให้เห็นถึงแนวคิดและหลักการของกฎหมายเพื่อการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชนเท่านั้น โดยจะไม่อธิบายถึงรายละเอียดต่างๆ เกี่ยวกับรายการข้อมูลทั้งหมดที่เจ้าของโครงการจะต้องแสดงต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการจดแจ้งว่ามีรายการใดบ้าง เนื่องจากผู้เขียนเจตนาเพียงต้องการนำเสนอว่ากฎหมายของมลรัฐฟลอริดา มีระบบการยื่นจดแจ้งโครงการเท่านั้น

⁵⁰ 721.07(6) The division is authorized to prescribe by rule the form of the approved purchaser public offering statement that must be furnished by the developer to each purchaser. The form of the purchaser public offering statement must provide fair, meaningful, and effective disclosure of all aspects of the timeshare plan. For timeshare plans filed pursuant to this part, the developer shall furnish each purchaser with the following:

แผนโครงการด้วย ตลอดจนผู้ซื้อจะต้องได้รับซึ่งบรรดาเอกสารหรือสำเนาเอกสารต่างๆ ที่มีกร
นำเสนอข้อมูล สำเนาเอกสารที่ผู้ซื้อได้ลงลายมือชื่อไว้ รวมถึงสำเนาหนังสือสัญญาด้วย

แต่อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ว่าการควบคุมดูแลและกำกับกิจการด้วยวิธีการบังคับให้
เจ้าของโครงการต้องจัดแจ้งโครงการ ตลอดจนใช้วิธีการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชน แต่ก็ไม่
สามารถทำให้การจัดสรรวันหยุดพักผ่อนแปรเปลี่ยนกลายเป็นการลงทุนประเภทเดียวกับการลงทุน
ในตลาดหลักทรัพย์ไปได้ ทั้งนี้ เนื่องจากแนวคิดของการจัดสรรวันหยุดพักผ่อน แม้อาจกล่าวได้ว่า
เป็นการลงทุนทางอ้อมในอสังหาริมทรัพย์ แต่ก็มีใช้การลงทุนในกองทุนเพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์และมีใช้การลงทุนเพื่อหวังผลตอบแทนทางการเงินเป็นวัตถุประสงค์หลักดังที่ได้
เคยอธิบายไว้ในบทที่ 2 แล้ว ซึ่งรัฐบัญญัติฉบับนี้ได้สนับสนุนคำอธิบายดังกล่าวนี้เนื่องจากได้
บัญญัติไว้อย่างชัดแจ้งว่า **การจัดสรรวันหยุดพักผ่อนไม่ใช้การลงทุน**

723.23 Securities

*Timeshare plans are not securities under the provisions of chapter 517 or its
successor.*

ส่วนช่องทางการตลาดและวิธีการนำเสนอแผนโครงการต่อผู้ซื้อหรือผู้ถูก
คาดหมายว่าจะเป็นผู้ซื้อนั้น รัฐบัญญัติได้กำหนดวิธีการเกี่ยวกับการโฆษณาแผนโครงการไว้
ในข้อ 721.11: Advertising materials; oral statements. ซึ่งใน (4) ได้บัญญัติห้ามมิให้มีการ
นำเสนอข้อมูลในลักษณะต่างๆ อันจะเป็นการนำไปสู่การก่อให้เกิดความเข้าใจผิดของผู้ซื้อและ
ส่งผลให้ผู้ซื้อหลงเข้าใจทำสัญญาด้วย (Misrepresentation) อาทิเช่น

- การไม่แจ้งข้อความจริง หรือการแจ้งข้อความอันเป็นเท็จ หรือการโน้มน้าวให้เกิดการ
สืบสนหลงผิดเกี่ยวกับแผนจัดสรรวันหยุดพักผ่อนหรือการสนับสนุนการขายนั้น
(Misrepresent a fact or create a false or misleading impression regarding the
timeshare plan or promotion thereof)

(a) A copy of the purchaser public offering statement text in the form of approved by the division
for delivery to purchasers.

(b) Copies of the exhibits required to be filed with the division pursuant to subparagraph...

(e) An executed copy of any documents which the purchaser signs.

(f) Each purchaser shall receive a fully executed paper copy of the purchase contract.

- ให้การคาดหมายล่วงหน้าว่าราคาของผลประโยชน์ในการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนจะเพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว (Make a prediction of specific or immediate increases in the price or value of timeshare interests)
- การไม่แจ้งข้อความจริงเกี่ยวกับขนาด ชนิด ขอบเขต คุณภาพ หรือคุณลักษณะของสถานที่พักหรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เสนอขาย (Misrepresent the size, nature, extent, qualities, or characteristics of the offered accommodations or facilities)
- การไม่แจ้งข้อความจริงเกี่ยวกับจำนวนหรือช่วงระยะเวลาของการใช้สถานที่พักหรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ให้แก่ผู้ซื้อ (Misrepresent the amount or period of the time during which the accommodations or facilities will be available to any purchaser)
- การไม่แจ้งข้อความจริงเกี่ยวกับการแลกเปลี่ยนที่ต้องตกอยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับ หากผู้ซื้อต้องการใช้สิทธิแลกเปลี่ยนจากสถานที่พักหรือสิ่งอำนวยความสะดวกแห่งหนึ่งไปยังสถานที่พักหรือสิ่งอำนวยความสะดวกอีกแห่งหนึ่ง (Misrepresent the conditions under which a purchaser may exchange the right to use accommodations or facilities in one location for the right to use accommodations or facilities in another location)
- การไม่แจ้งข้อความจริงเกี่ยวกับการจัดให้มีการซื้อขายเปลี่ยนมือหรือการนำออกให้เช่า หรือโอกาสของการขายต่อหรือให้เช่า (Misrepresent the availability of a resale or rental program or resale or rental opportunity) เป็นต้น

และ เนื่องด้วยการนำหลักเรื่องความเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เข้ามาผนวกไว้ในการจัดสรรวันหยุดพักผ่อน ดังนั้นสาระสำคัญอีกประการหนึ่งที่เป็นหัวใจของการดำเนินธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนในประเทศสหรัฐอเมริกาก็คือการ**บริหารจัดการโครงการ** ในรัฐบัญญัติฉบับนี้ยังได้กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของเจ้าของโครงการเกี่ยวกับการบริหารจัดการไว้ในข้อ 721.13 Management.⁵¹ โดยกำหนดให้เจ้าของโครงการจะต้องจัดให้มีองค์กรบริหารจัดการซึ่ง

⁵¹ 721.13 Management

อาจเป็นตัวเจ้าของโครงการเอง หรืออาจจะเป็นผู้จัดการ หรือเป็นบริษัทจัดการ ที่เป็นองค์กรแยกต่างหากจากเจ้าของโครงการหรือสมาคมเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ (หากจะเปรียบเทียบกับบทกฎหมายใกล้เคียงของไทยแล้ว รูปแบบการบริหารจัดการในลักษณะนี้อาจจะอยู่ในรูปของ “นิติบุคคล” ที่แยกเป็นอิสระจากเจ้าของโครงการ เช่น อาจจะเป็น “นิติบุคคลผู้ถือวันหยุดพักผ่อน” โดยให้มีรูปแบบแนวคิดคล้ายกับนิติบุคคลอาคารชุดของไทย เป็นต้น) โดยองค์กรบริหารจัดการนี้จะต้องบริหารงานโดยมีสำเนียงหน้าที่ของการบริหารจัดการกิจการด้วยความซื่อสัตย์สุจริตในหน้าที่และความสัมพันธ์ที่มีต่อผู้ซื้อเจ้าของวันหยุดพักผ่อนทุกคน ซึ่งรัฐบัญญัติยังได้กำหนดหน้าที่ต่างๆ ขององค์กรบริหารจัดการไว้ อาทิเช่น หน้าที่การดูแลและจัดการสถานที่พักและสิ่งอำนวยความสะดวก, หน้าที่การเก็บเงินค่าธรรมเนียมส่วนกลาง, หน้าที่การจัดทำรายงานงบประมาณประจำปี และรายงานแสดงรายรับรายจ่ายเพื่อนำแสดงต่อสมาชิกผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อน หรือ หน้าที่ในการทำรายงานบันทึกการใช้วันหยุดพักผ่อนตามแผนโครงการเพื่อแสดงต่อผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อน ทั้งนี้เพื่อวัตถุประสงค์ในการตรวจสอบการบริหารกิจการ เพราะผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนทุกคนเปรียบเสมือนเป็นเจ้าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ร่วมกันตามหลักการของธุรกิจประเภทนี้ในสหรัฐอเมริกาดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

นอกจากนี้ ในหน้าที่ของการบริหารจัดการแผนวันหยุดพักผ่อนนี้เอง องค์กรบริหารจัดการยังจะต้องมีหน้าที่จัดการระบบการสำรองและการใช้ห้องพักให้เป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนซึ่งถือเสมือนเป็นเจ้าของแผนโครงการร่วมกันอีกด้วย⁵²

และในประการสำคัญของการทำหน้าที่องค์กรบริหารจัดการนั้นจะต้องกระทำการตามหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต การกระทำใดๆ ที่ผิดต่อหลักการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความ

(1)(a) For each timeshare plan, the developer shall provide for a managing entity, which shall be either the developer, a separate manager or management firm, or an owners' association. Any owners' association shall be created prior to the first closing of the sale of a timeshare interest...

(2)(a) The managing entity shall act in the capacity of a fiduciary to the purchasers of the timeshare plan.

⁵² 721.13 (12) (a) In addition to any other rights granted by the rules and regulations of the timeshare plan, the managing entity of a timeshare plan is authorized to manage the reservation and use of accommodations using those processes, analyses, procedures, and methods that are in the best interests of the owners as a whole to efficiently manage the timeshare plan and encourage the maximum use and enjoyment of the accommodations and other benefits made available through the timeshare plan...

ชื่อสัตย์สุจริตขององค์การบริหารจัดการนี้จะถือว่าการกระทำที่ผิดต่อจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพ

53

นอกจากนี้ หน้าที่ของการดำเนินโครงการและการบริหารจัดการโครงการในเรื่องอื่น ๆ รัฐบัญญัติฉบับนี้ยังได้กำหนดไว้โดยละเอียดในหลายหัวข้อ อาทิเช่น การประกันความเสี่ยงแผนโครงการ (721.165: Insurance.), ระบบการแลกเปลี่ยน (721.18: Exchange programs.) กับหน้าที่และความรับผิดชอบของเจ้าของโครงการที่จะต้องปฏิบัติเพื่อการนำเสนอผลประโยชน์ในการแลกเปลี่ยนต่อผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนเกี่ยวกับการให้ข้อมูลที่ถูกต้องสมบูรณ์ อีกทั้งยังมีข้อบังคับเกี่ยวกับระเบียบเพื่อความปลอดภัยของเจ้าของวันหยุดพักผ่อนในการป้องกันอัคคีภัย (721.24: Firesafety.) ซึ่งก็เป็นหลักการปฏิบัติโดยทั่วไปของการนำเสนอแผนธุรกิจต่อบุคคลผู้สนใจจะซื้อหรือลงทุนในโครงการหนึ่งโครงการใดนั่นเอง

ดังนั้น จึงจะเห็นได้ว่ากฎหมายของมลรัฐฟลอริดาโดยลำพังในส่วนแรกที่ว่าด้วยการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนี้ เป็นการวางหลักเกณฑ์ข้อบังคับเพื่อการกำกับดูแลกิจการตั้งแต่ขั้นตอนของการเริ่มต้นก่อตั้งโครงการไปจนกระทั่งโครงการดำเนินการแล้วเสร็จ ตลอดไปจนถึงแผนและวิธีการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ แต่รูปลักษณะของการบัญญัติกฎหมายตลอดจนรายละเอียดในข้อบังคับต่างๆ นั้นได้กำหนดหลักเกณฑ์ข้อบังคับไว้เสมือนเป็น “แบบ” ให้ต้องปฏิบัติ โดยมุ่งเน้นที่การกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายเจ้าของโครงการหรือผู้ขายไว้อย่างชัดเจนตั้งแต่เริ่มต้นก่อตั้งแผนโครงการ ขั้นตอนการขออนุญาตและการนำเสนอแผนโครงการต่อหน่วยงานรับผิดชอบ รูปแบบและวิธีการของการเสนอขายแผนโครงการต่อประชาชนผู้สนใจ อีกทั้งยังได้กำหนดหน้าที่ของเจ้าของโครงการในอันที่จะต้องจัดให้มีองค์กรเพื่อการบริหารจัดการแผนโครงการ (ภายหลังการขาย) ในลักษณะที่จะต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อน นอกจากนี้ยังมีเรื่องของการกำหนดผู้ทำหน้าที่ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา อันเป็นการคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนไว้อย่างครอบคลุมโดยที่แทบจะไม่ต้องอาศัยกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคเข้ามาบังคับใช้เลย ส่วนฝ่ายผู้ซื้อนั้นมีหน้าที่เพียงปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาเท่านั้น เพราะฉะนั้นจึงอาจกล่าวได้ว่าเพียงแค่มุ่งหมายว่าด้วยควบคุมและกำกับดูแลกิจการประเภทการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนของมลรัฐฟลอริดาเป็นการเพียงพอที่จะใช้เพื่อกำกับดูแลกิจการ

⁵³ 721.13 (10) Any failure of the managing entity to faithfully discharge the fiduciary duty to purchasers imposed by this section or to otherwise comply with the provisions of this section shall be a violation of this chapter and of part of VIII of chapter 468.

และเพื่อการคุ้มครองผู้บริโภคไปได้พร้อมๆ กัน เนื่องจากการบัญญัติกฎหมายนี้ได้ครอบคลุมทุกหัวข้อไว้อย่างละเอียดครบถ้วนแล้ว

ส่วนที่ 2 : คลับวันหยุดพักผ่อน

(Part II : Vacation Clubs)

นอกเหนือจากส่วนที่หนึ่งที่ว่าด้วยการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนแล้ว รัฐบัญญัติของมลรัฐฟลอริดาฉบับนี้ได้แยกส่วนที่ว่าด้วยกฎเกณฑ์การกำกับดูแลคลับวันหยุดพักผ่อนออกต่างหากจากการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนทั่วไป โดยให้นิยามคำว่า “คลับวันหยุดพักผ่อน” (Vacation club)⁵⁴ ว่าหมายถึง แผนจัดสรรวันหยุดพักผ่อนที่ประกอบด้วยสถานที่พักหลายแห่ง โดยที่สมาชิกผู้ซื้อคลับวันหยุดพักผ่อนได้รับมาไม่ว่าโดยวิธีการใดซึ่งสิทธิ (Recurring right) ในการใช้สอยสถานที่พักและสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่าหนึ่งสถานที่พักโดยผ่านระบบการสำรองที่พักเท่านั้น โดยไม่คำนึงว่าผู้ซื้อสามารถเลือกที่จะไม่เข้าร่วมในแผนด้วยหรือไม่

⁵⁴ “Vacation club” means a multisite timeshare plan. However, notwithstanding any other provision of this chapter, the use of the term “Vacation club” by a person or entity as part of a company, brand, or product name shall not, in and of itself, subject the person, entity, or product being offered to the provisions of this part unless the product offered otherwise meets the definition of a “multisite timeshare plan” as defined in subsection (4).

“Multisite timeshare plan” means any method, arrangement, or procedure with respect to which a purchaser obtains, by any means, a recurring right to use and occupancy accommodations or facilities of more than one **component site**, only through use of a reservation system, whether or not the purchaser is able to elect to cease participating in the plan. However, the term “multisite timeshare plan” shall not include any method, arrangement, or procedure wherein:

(a) The contractually specified maximum total financial obligation on the purchase’s part is \$3,000 or less, during the entire term of the plan; or

(b) The term is for a period of 3 years or less, regardless of the purchaser’s contractually specified maximum total financial obligation, if any...

Multisite timeshare plan does not mean an exchange program.

“Component site” means a specific geographic site where a portion of the accommodations and facilities of the multisite timeshare plans are located. If permitted under applicable law, separate phases operated as a single development located at a specific geographic site under common management shall be deemed a single component site for purposes of this part.

แต่ “แผนจัดสรรวันหยุดพักผ่อนข้ามสถานที่พัก” (Multisite timeshare plan) หรือ “คลับวันหยุดพักผ่อน” (Vacation club) นี้ ไม่รวมถึงแผนการจัดสรรวันหยุดที่มีหนี้ในส่วนที่ผู้ซื้อต้องชำระตามสัญญาสูงสุดไม่เกิน 3,000 ดอลลาร์สหรัฐ หรือ ที่มีอายุสัญญาตั้งแต่ 3 ปีลงมา โดยไม่คำนึงว่าหนี้ในส่วนที่ผู้ซื้อต้องชำระตามสัญญาจะเป็นจำนวนเงินเท่าใด ทั้งไม่รวมถึงโปรแกรมการแลกเปลี่ยน

ดังนั้น จึงแปลความได้ว่าคลับวันหยุดพักผ่อนหรือแผนจัดสรรวันหยุดพักผ่อนข้ามสถานที่พักใดที่มีราคาเกินกว่า 3,000 ดอลลาร์สหรัฐขึ้นไป หรือ มีระยะเวลาของสัญญาเกินกว่า 3 ปีขึ้นไป (“โทมัสแพลัส”) หากเข้าลักษณะต้องตามนิยามที่บัญญัติไว้ก็ย่อมต้องถือว่าตกอยู่ภายใต้บทบังคับของกฎหมายในหมวดที่ว่าคลับวันหยุดพักผ่อนนี้เพิ่มเข้าไปอีกส่วนหนึ่งด้วย นอกเหนือจากบทบังคับในส่วนที่หนึ่งที่ได้กล่าวถึงมาแล้วก่อนหน้านี้

ทั้งนี้ เนื้อหาสาระโดยประเด็นหลักๆ มีลักษณะที่เหมือนกับบทบัญญัติในส่วนที่หนึ่งที่ว่าด้วยแผนการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนแบบธรรมดาทั่วไป แต่จะแตกต่างในรายละเอียดบางประการ อาทิเช่น การเพิ่มเติมส่วนรายละเอียดให้มากขึ้น และมุ่งเน้นไปที่ระบบการสำรองและการเข้าใช้สถานที่พัก⁵⁵ เนื่องจากมีจำนวนสถานที่พักหลากหลายและผู้ซื้อสามารถเลือกใช้ได้หลายแห่ง จึงต้องจัดให้มีการแสดงรายละเอียดของสถานที่พักแต่ละแห่งตลอดจนวิธีการที่จะเข้าพักได้อย่างชัดเจนเพื่อให้ผู้ซื้อสามารถเข้าใจได้ ซึ่งนอกจากเจ้าของโครงการจะต้องแสดงรายละเอียดในแผนคลับวันหยุดพักผ่อนว่ามีข้อบังคับและเงื่อนไข โครงสร้างทางกฎหมาย รูปแบบของความเป็นเจ้าของคลับวันหยุดพักผ่อน ตลอดจนการใช้สิทธิในสถานที่พักหลายแห่งเหล่านั้นในรูปแบบใดและอย่างไรแล้ว ยังจะต้องแสดงรายการข้อมูลเกี่ยวกับโครงสร้างของระบบการสำรองที่พัก การทำงานของระบบการสำรองที่พัก ตลอดจนองค์การผู้รับผิดชอบในการปฏิบัติงานของระบบการสำรองที่พักนี้ด้วย ซึ่งในประเด็นที่เกี่ยวกับการใช้สถานที่พักผ่านระบบการสำรองที่พักเช่นนี้ย่อมมี

⁵⁵ “Reservation system” means the method, arrangement, or procedure by which a purchaser, in order to reserve the use and occupancy of any accommodation or facility of the multisite timeshare plan for one or more use periods, is required to complete with other purchasers in the same multisite timeshare plan regardless of whether such reservation system is operated and maintained by the multisite timeshare plan managing entity, an exchange company, or any other person. In the event that a purchaser is required to use an exchange program as the purchaser's principle means of obtaining the right to use and occupancy a multisite timeshare plan's accommodations and facilities, such arrangement shall be deemed a reservation system. When an exchange company utilizes a mechanism for the exchange of use of timeshare periods among members of an exchange program, such utilization is not a reservation system of a multisite timeshare plan.

ข้อจำกัดการใช้สิทธิอยู่บ้าง เช่น อุปสรรคการสำรองที่พักอันเกิดจากความหนาแน่นของการเข้าสำรองที่พักในช่วงฤดูท่องเที่ยว หรือลำดับในการเข้ามาสำรองที่พัก เป็นต้น เพราะฉะนั้นรัฐบัญญัติฉบับนี้จึงบัญญัติว่า ในเอกสารหลักฐานต่างๆ เพื่อการแสดงข้อมูลของแผนโครงการจะต้องปรากฏข้อความดังต่อไปนี้ไว้เพื่อแสดงให้เห็นถึงข้อจำกัดเหล่านั้นไว้อย่างชัดเจน

“Component sites contained in the multisite timeshare plan (or multisite vacation ownership plan or multisite vacation plan or vacation club) are subject to priority reservation features which may affect your ability to obtain a reservation.”
[721.55 (4)(d)]

ซึ่งเจ้าของแผนโครงการคลับวันหยุดพักผ่อนมีหน้าที่จะต้องชี้แจงให้ผู้ซื้อเข้าใจและไม่ก่อให้เกิดความสับสนหรือเข้าใจผิด แต่ระบบการสำรองห้องพักในคลับวันหยุดพักผ่อนนี้ไม่รวมถึงการแลกเปลี่ยนสถานที่พักระหว่างผู้ซื้อหรือสมาชิกของคลับด้วยตนเอง

และด้วยเหตุความเป็นคลับวันหยุดพักผ่อนที่มีสถานที่พักตากอากาศหลายแห่งอยู่ในระบบของการใช้สอยร่วมกัน [ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับระบบกลุ่มสินค้ากองกลาง (Pool system)⁵⁶] โดยวิธีการใช้สิทธิของผู้ซื้อจะต้องผ่านระบบการสำรองที่พักของคลับ ดังนั้น การมีสถานที่พักให้เลือกมากกว่า 2 แห่งขึ้นไปในระบบ ก็ย่อมจะต้องมีการเพิ่มเข้า ตัดออก หรือเปลี่ยนแปลงซึ่งบรรดาสถานที่พักที่อยู่ในระบบการสำรองที่พักที่เรียกว่า “รายการสถานที่พัก” (Inventory)⁵⁷ เป็นปกติสภาวะ [721.552 Additions, substitutions, or deletions of component site accommodations or facilities; purchaser remedies for violations.] เพราะฉะนั้นจึงมีความจำเป็นที่จะต้องบัญญัติหลักเกณฑ์ในการบริหารจัดการระบบการสำรองที่พักและรายการสถานที่พักต่างๆ เหล่านี้เพื่อให้การบริหารจัดการจะได้ดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อคลับวันหยุดพักผ่อนอย่างแท้จริง ซึ่งในการกำหนดระเบียบปฏิบัติในการบริหาร

⁵⁶ แต่ระบบการสำรองที่พัก (Reservation system) ในที่นี้เป็นการสำรองที่พักในเครือโรงแรมและรีสอร์ทเดียวกัน หรือในกลุ่มพันธมิตรทางธุรกิจ ซึ่งแตกต่างจากระบบกลุ่มสินค้ากองกลาง (Pool system) ในโปรแกรมการแลกเปลี่ยนสัปดาห์ที่ให้บริการโดยบริษัทเอกชนข้ามชาติ แต่อย่างไรก็ตามบริษัทที่ดำเนินธุรกิจเป็นศูนย์กลางเครือข่ายการแลกเปลี่ยนสถานที่พักเหล่านี้ก็สามารถเข้าร่วมเป็นส่วนหนึ่งหรือเป็นพันธมิตรทางธุรกิจ (business partner) กับเจ้าของโครงการคลับวันหยุดพักผ่อนได้ด้วยเช่นกัน

⁵⁷ “Inventory” means the accommodations and facilities located at a particular component site or multisites owned, leased, licensed, or otherwise acquired for use by a developer and offered as part of the multisite timeshare plan.

จัดการระบบการสำรองที่พักนี้ถูกกำหนดให้เป็นหน้าที่ของเจ้าของโครงการที่จะต้องแสดงรายการสถานที่พักและการเปลี่ยนแปลงรายการสถานที่พักต่างๆ ให้ปรากฏอยู่ใน “เอกสารสิทธิวันหยุดพักผ่อน” (Timeshare instrument) โดยต้องปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบันอยู่ตลอดเวลา หากมีการฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติในส่วนนี้ ผู้ซื้อสิทธิได้รับเงินที่ได้ชำระไปแล้วคืน โดยให้นำบทบัญญัติในส่วนที่หนึ่งข้อ 721.21 ว่าด้วยการเยียวยาผู้ซื้อแผนวันหยุดพักผ่อนมาใช้บังคับเพื่อการนี้ด้วย [721.552 (4) VIOLATIONS; PURCHASER REMEDIES. – All purchaser remedies pursuant to s.721.21 shall be available for any violation of the provision of this section.]

ในส่วนของการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชนนั้น เจ้าของแผนโครงการจะต้องแสดงให้ผู้ซื้อคลับวันหยุดพักผ่อนรับทราบถึงข้อมูลและรายละเอียดต่างๆ อย่างชัดเจนในเอกสารเสนอแผน ด้วยวิธีการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชน (Public offering statement) ซึ่งบัญญัติไว้ในข้อ 721.55 ว่าจะต้องมีรายการข้อมูลตามที่กฎหมายกำหนด และให้นำบทบังคับในส่วนที่หนึ่งมาใช้ในส่วน of คลับวันหยุดพักผ่อนนี้ด้วย⁵⁸ ซึ่งโดยหลักการของวิธีการนำเสนอข้อมูลผ่านเอกสารหลักฐานก็เช่นเดียวกับวิธีการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชนทั่วไป กล่าวคือ ต้องเป็นการเปิดเผยข้อมูลในลักษณะที่เป็นธรรม สามารถเข้าใจได้ และมีประสิทธิภาพ (fair, meaningful, and effective disclosure)

นอกจากนี้ ในแผนโครงการคลับวันหยุดพักผ่อนจะต้องปรากฏข้อความสำคัญอีกข้อความหนึ่งอันแตกต่างจากการเปิดเผยข้อมูลของแผนจัดสรรวันหยุดพักผ่อนธรรมดาทั่วไป คือข้อความที่แสดงเตือนให้ผู้ซื้อคำนึงถึงข้อมูลเอกสารหลักฐานมากกว่าที่จะรับฟังจากการนำเสนอโดยคำพูด ดังต่อไปนี้

“This public offering statement contains important matters to be considered in acquiring an interest in a multisite timeshare plan (or multisite vacation ownership plan or multisite vacation plan or vacation club). The statements contained herein are only summary in nature. A prospective purchaser should refer to all references, accompanying exhibits, contract documents, and sales materials. The prospective

⁵⁸ 721.55 Multisite timeshare plan public offering statement

Each filed public offering statement for a multisite timeshare plan shall contain the information required by this section and shall comply with the provision 721.07 [public offering statement of timeshare plan], except as otherwise provided therein...

purchaser should not rely upon oral representations as being correct and should refer to this document and accompanying exhibits for correct representations.”

ซึ่งก็หมายความว่า รัฐบัญญัติแสดงถึงการกำหนดข้อบังคับให้ต้องมีการแสดงข้อความเตือนผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนให้พึงระมัดระวังวิธีการทำการตลาดของเจ้าของโครงการ และให้เชื่อถือข้อมูลในเอกสารหลักฐานที่ผ่านการตรวจและอนุญาตจากหน่วยงานรัฐมาแล้ว มากกว่าที่จะรับฟังและตัดสินใจเพียงอาศัยข้อมูลจากการนำเสนอด้วยวิธีการขายแบบต่างๆ ของผู้ประกอบการเจ้าของโครงการเป็นหลักอันเป็นวิธีการกระตุ้นเพื่อสร้างให้เกิดแรงจูงใจในการทำสัญญานั้นเอง

สำหรับหน้าที่ในการบริหารจัดการสถานที่พักตากอากาศที่มีอยู่หลายแห่งนั้น โดยหลักการก็คือ ส่วนของการปฏิบัติการระบบให้เป็นหน้าที่ขององค์กรบริหารจัดการ (Managing entity) แต่ในส่วนของการดูแลและบริหารจัดการเงินกองทุน (หมายถึงราคาของผู้ซื้อได้ชำระเงินมาเข้าโครงการนั่นเอง) ให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow หรือ Trust) เป็นผู้จัดการ ซึ่งก็เหมือนกับที่บัญญัติไว้ในส่วนที่หนึ่งที่ว่าด้วยการแผนการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนแบบธรรมดาทั่วไป

4.4.2 California Vacation Ownership and Time-share Act of 2004 ⁵⁹ (มีผลใช้บังคับเมื่อ 1 กรกฎาคม ค.ศ. 2005) ⁶⁰

กฎหมายว่าด้วยการกำกับดูแลกิจการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนของมลรัฐแคลิฟอร์เนียถูกบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายธุรกิจและวิชาชีพ (California Business and Professions Code) ภาพรวมของกฎหมายแห่งมลรัฐแคลิฟอร์เนียนี้มีลักษณะคล้ายคลึงกับ

⁵⁹ เหตุผลที่ผู้เขียนเลือกกฎหมายแห่งมลรัฐแคลิฟอร์เนียมาศึกษาประกอบอีกฉบับหนึ่ง เนื่องจากกฎหมายฉบับนี้เป็นฉบับที่ร่างขึ้นในภายหลังและมีความใหม่กว่ากฎหมายแห่งมลรัฐฟลอริดา และมีเนื้อหาบางส่วนที่แตกต่างกันอยู่บ้าง จึงจะได้หยิบยกรายละเอียดเฉพาะในส่วนที่แตกต่างกันนั้นมากล่าวถึงไว้ ณ ที่นี้

⁶⁰ Legislative Council, State of California. (2009). Official California Legislative Information: California Law, Business and Professions Code [Online]. Available from <http://www.leginfo.ca.gov/cgi-bin/calawquery?codesection=bpc&codebody=&hits=20> [2010, October 12]

กฎหมายของมลรัฐฟลอริดา กล่าวคือ กฎหมายว่าด้วยการกำกับดูแลกิจการจัดสรรวันหยุดพักผ่อน ตกอยู่ภายใต้บทบังคับของบทกฎหมายที่เกี่ยวข้องธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากกฎหมายแห่งมลรัฐแคลิฟอร์เนียได้หยิบยกเอากฎหมายว่าด้วยการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนของมลรัฐฟลอริดาเป็นต้นแบบในการร่าง ดังนั้นหลักการ แนวคิด และเนื้อหาสาระสำคัญของตัวบทกฎหมายต่างๆ จึงเหมือนกันเกือบทั้งหมด แต่ยังคงมีความแตกต่างกันอยู่บ้างในบางประการ กล่าวคือ ระบบการตรวจสอบข้อมูลและการอนุญาตให้เปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชน **ที่มลรัฐแคลิฟอร์เนียใช้ระบบ “การจดทะเบียน” ไม่ใช่ระบบ “การจดทะเบียนแบบเดียวกับมลรัฐฟลอริดา** (ซึ่งหากจะนำมาเปรียบเทียบกับหลักการในกฎหมายของไทยแล้ว ระบบการจดทะเบียนอาจจะเทียบเท่ากับการอนุญาตให้ดำเนินกิจการมากกว่าจะเป็นแค่การตรวจสอบความถูกต้องของวิธีการบริหารจัดการโครงการและข้อมูลเพื่อการนำเสนอขายโครงการต่อประชาชนทั่วไป)

เมื่อพิจารณาดูบทบัญญัติข้อ 11225 ของรัฐบัญญัติ จะพบว่ามีความหลายข้อความที่แสดงหลักการสำคัญๆ ของการกำกับดูแลกิจการและการคุ้มครองผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนไว้ (โดยที่อาจจะไม่ต้องย้อนหรือข้ามไปดูหลักการในบทบัญญัติข้ออื่นเลย เนื่องจากบทบัญญัติข้ออื่นในเรื่องที่เกี่ยวข้องกันได้ถูกบัญญัติไว้ในลักษณะที่เป็นการเชื่อมโยงเนื้อหาสาระของแต่ละบทบัญญัติไว้ด้วยกัน)

ซึ่งรัฐบัญญัติข้อ 11225 ⁶¹ ได้บัญญัติไว้ว่า บุคคลไม่ต้องจดทะเบียนแผนจัดสรรวันหยุดพักผ่อนตามที่บัญญัติไว้ในหมวดนี้ถ้าปรากฏว่า

⁶¹ Article 2. Registration, Sale Requirements, and Fees

11225. A person shall not be required to register a time-share plan with the commissioner pursuant to this chapter if any of the following applies:

(a) The person is an owner of a time-share interest who has acquired the time-share interest for the person's own use and occupancy and who later offers it for resale.

(b) The person is a managing entity or an association that is not otherwise a developer of a time-share plan in its own right, solely while acting as an association or under a contract with an association to offer or sell a time-share interest transferred to the association through foreclosure, deed in lieu of foreclosure, or gratuitous transfer, if these acts are performed in the regular course of, or as an incident to, the management of the association of its own account in the time-share plan. Notwithstanding the exemption from registration, the association or managing entity shall provide each purchaser of a time-share interest covered by this subdivision a copy of the time-share instruments, a copy of the then-current budget, a written statement of the then-current

assessment amounts, and shall provide the purchaser the opportunity to rescind the purchase within seven days after receipt of these documents. Immediately prior to the space reserved in the contract for the signature of the purchaser, the association or managing entity shall disclose, in conspicuous type, substantially the following notice of cancellation:

YOU MAY CANCEL THIS CONTRACT WITHOUT ANY PENALTY OR OBLIGATION WITHIN SEVEN CALENDAR DAYS OF RECEIPT OF THE PUBLIC REPORT OR AFTER THE DATE YOU SIGN THIS CONTRACT, WHICHEVER DATE IS LATER. IF YOU DECIDE TO CANCEL THIS CONTRACT, YOU MUST NOTIFY THE ASSOCIATION (OR MANAGING ENTITY) IN WRITING OF YOUR INTENT TO CANCEL. YOUR NOTICE OF CANCELLATION SHALL BE EFFECTIVE UPON THE DATE SENT AND SHALL BE SENT TO (NAME OF ASSOCIATION OR MANAGING ENTITY) AT (ADDRESS OF ASSOCIATION OR MANAGING ENTITY). YOUR NOTICE OF CANCELLATION MAY ALSO BE SENT BY FACSIMILE TO (FACSIMILE NUMBER OF THE ASSOCIATION OR MANAGING ENTITY) OR BY HAND-DELIVERY. ANY ATTEMPT TO OBTAIN A WAIVER OF YOUR CANCELLATION RIGHT IS VOID AND OF NO EFFECT.

(c) The person is conveyed, assigned, or transferred more than seven time-share interests from the developer in a single voluntary or involuntary transaction and subsequently conveys, assigns, or transfers all of the time-share interests received from the developer to a single purchaser in a single transaction.

(d) (1) The developer is offering or disposing of a time-share interest to a purchaser who has previously acquired a time-share interest from the same developer if the developer has a time-share plan registered under this chapter, which was originally approved by the commissioner within the preceding seven years, and the developer complies in all respects with the provisions of Section 11245, and further, provides the purchaser with (A) a cancellation period of at least seven days, (B) all the time-share disclosure documents that are required to be provided to purchasers as if the sale occurred in the state or jurisdiction where the time-share property is located, and (C) the following disclaimer in conspicuous type:

WARNING: THE CALIFORNIA DEPARTMENT OF REAL ESTATE HAS NOT EXAMINED THIS OFFERING, INCLUDING, BUT NOT LIMITED TO, THE CONDITION OF TITLE, THE STATUS OF BLANKET LIENS ON THE PROJECT (IF ANY), ARRANGEMENTS TO ASSURE PROJECT COMPLETION, ESCROW PRACTICES, CONTROL OVER PROJECT MANAGEMENT, RACIALLY DISCRIMINATORY PRACTICES (IF ANY), TERMS, CONDITIONS, AND PRICE OF THE OFFER, CONTROL OVER ANNUAL ASSESSMENTS (IF ANY), OR THE AVAILABILITY OF WATER, SERVICES, UTILITIES, OR IMPROVEMENTS. IT MAY BE ADVISABLE FOR YOU TO CONSULT AN ATTORNEY OR OTHER KNOWLEDGEABLE PROFESSIONAL WHO IS FAMILIAR WITH REAL ESTATE AND DEVELOPMENT LAW IN THE STATE WHERE THIS TIME-SHARE PROPERTY IS SITUATED.

(2) By making such an offering or disposition, the person is deemed to consent to the jurisdiction of the commissioner in the event of a dispute with the purchaser in connection with the offering or disposition.

(e) It is a single site time-share plan located outside of the boundaries of the United States or component site of a specific time-share interest multisite time-share plan located wholly outside of the boundaries of the United States, or a non-specific time-share multisite time-share plan in which all component sites are located wholly outside of the boundaries of the United States. However, it is unlawful and a violation of this chapter for a person, in this state, to sell or lease or offer for sale or lease a time-share interest in such a time-

(ก) บุคคลผู้เป็นเจ้าของผลประโยชน์ในการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนได้มาซึ่งผลประโยชน์นั้นเพื่อการใช้สอยส่วนตัวและต่อมาภายหลังได้เสนอขายออกไป

(ข) บุคคลผู้เป็นองค์การบริหารจัดการหรือสมาคมผู้เป็นเจ้าของวันหยุดพักผ่อนซึ่งไม่ใช่เจ้าของโครงการเสนอขายหรือขายผลประโยชน์ในวันหยุดพักผ่อนที่ถูกโอนให้แก่สมาคม โดยการบังคับใช้สิทธิยึดเหนี่ยว การโอนสิทธิยึดเหนี่ยว การโอนโดยไม่มีค่าตอบแทน ถ้าการกระทำเหล่านี้กระทำไปในทางปกติของการจัดการของสมาคม แต่ไม่ว่าจะได้รับการยกเว้นไม่ต้องจดทะเบียนหรือไม่ สมาคมหรือองค์การบริหารจัดการจะต้องจัดให้มีเอกสารแสดงข้อมูลเกี่ยวกับแผนการจัดสรรวันหยุดพักผ่อน สำเนารายงานงบประมาณปัจจุบันเพื่อมอบให้กับผู้ซื้อ และต้องแสดงข้อความใน “เอกสารสิทธิในวันหยุดพักผ่อน” ไว้อย่างชัดเจนถึงสิทธิในการยกเลิกสัญญาภายใน 7 วันหลังจากผู้ซื้อได้รับเอกสารต่างๆ ครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนด นอกจากนี้ยังได้ระบุ “แบบ” ของข้อความที่เป็นลายลักษณ์อักษรเกี่ยวกับการแจ้งสิทธิดังกล่าวไว้ให้เจ้าของโครงการต้องนำไปแสดงให้ผู้ซื้อได้รับทราบอีกด้วย

(ค) บุคคลผู้ได้รับโอนสิทธิประโยชน์ในแผนจัดสรรวันหยุดพักผ่อนมากกว่า 7 ผลประโยชน์จากเจ้าของโครงการด้วยธุรกรรมการโอนครั้งเดียว หรือโอนสิทธิประโยชน์ในแผนจัดสรรวันหยุดพักผ่อนที่ได้รับมาทั้งหมดจากเจ้าของโครงการไปยังผู้ซื้อคนเดียวด้วยธุรกรรมการโอนครั้งเดียว

(ง) (1) เจ้าของโครงการเสนอขายผลประโยชน์ในแผนจัดสรรวันหยุดพักผ่อนให้แก่ผู้ซื้อที่เคยได้มาซึ่งผลประโยชน์ในแผนจัดสรรวันหยุดพักผ่อนจากเจ้าของโครงการเดียวกันถ้าเจ้าของโครงการนั้นเคยได้จดทะเบียนแผนจัดสรรวันหยุดพักผ่อนซึ่งได้รับอนุญาตโดย

share plan, located outside the United States, unless the printed material, literature, advertising, or invitation in this state relating to that sale, lease, or offer clearly and conspicuously contains the following disclaimer in capital letters of at least 10-point type:

WARNING: THE CALIFORNIA DEPARTMENT OF REAL ESTATE HAS NOT EXAMINED THIS OFFERING, INCLUDING, BUT NOT LIMITED TO, THE CONDITION OF TITLE, THE STATUS OF BLANKET LIENS ON THE PROJECT (IF ANY), ARRANGEMENTS TO ASSURE PROJECT COMPLETION, ESCROW PRACTICES, CONTROL OVER PROJECT MANAGEMENT, RECIALLY DISCRIMINATORY PRACTICES (IF ANY), TERMS, CONDITIONS, AND PRICE OF THE OFFER, CONTROL OVER ANNUAL ASSESSMENTS (IF ANY), OR THE AVAILABILITY OF WATER, SERVICES, UTILITIES, OR IMPROVEMENTS. IT MAY BE ADVISABLE FOR YOU TO CONSULT AN ATTORNEY OR OTHER KNOWLEDGEABLE PROFESSIONAL WHO IS FAMILIAR WITH REAL ESTATE AND DEVELOPMENT LAW IN THE COUNTRY WHERE THIS TIME-SHARE PROPERTY IS SITUATED.

คณะกรรมการภายใน 7 ปี ก่อนหน้าแล้ว และเจ้าของโครงการยินยอมปฏิบัติตามข้อ 11245⁶² ยิ่งไปกว่านั้น เจ้าของโครงการต้องจัดให้มีซึ่ง (ก) ระยะเวลาการขอเพิกถอนสัญญาอย่างน้อยที่สุด 7 วัน (ข) เอกสารต่างๆ ที่เปิดเผยซึ่งจะต้องมอบให้แก่ผู้ซื้อเสมือนหนึ่งว่าการขายได้เกิดขึ้นแล้ว และ (ค) ข้อความเตือนให้ผู้ซื้อพึงต้องระวังหากเป็นกรณีที่แผนโครงการยังไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ และให้ปรึกษาทนายความหรือผู้เชี่ยวชาญทางด้านอสังหาริมทรัพย์

(2) ว่าด้วยเรื่องของกฎหมายที่จะนำมาบังคับใช้กับสัญญาหากเป็นกรณีที่แผนวันหยุดพักผ่อนแบบเฉพาะเจาะจงสถานที่ใดสถานที่หนึ่งซึ่งสถานที่พักนั้นตั้งอยู่นอกสหรัฐอเมริกา หรือแผนจัดสรรวันหยุดพักผ่อนแบบข้ามสถานที่พักซึ่งทุกสถานที่พักตั้งอยู่นอกสหรัฐอเมริกา จะต้องปรากฏข้อความเตือนให้ผู้ซื้อพึงต้องระวังหากเป็นกรณีที่แผนโครงการยังไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ และให้ปรึกษาทนายความหรือผู้เชี่ยวชาญทางด้านอสังหาริมทรัพย์

และ ข้อ 11226⁶³ ยังได้บัญญัติให้บุคคลใดๆ ที่เสนอขาย ขาย หรือซื้อชวนให้แก่ผู้ซื้อได้ซื้อผลประโยชน์ในวันหยุดพักผ่อน หรือบุคคลใดๆ ที่ก่อตั้งแผนโครงการจัดสรรวันหยุดพักผ่อน มีหน้าที่จะต้องยื่นขอจดทะเบียนแผนจัดสรรวันหยุดพักผ่อนต่อคณะกรรมการ

⁶² ข้อ 11245 บัญญัติถึงหลักเกณฑ์การเปิดเผยข้อมูลว่าจะต้องเป็นข้อมูลที่ไม่ทำให้ผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนเกิดความเข้าใจผิดจนเป็นเหตุให้หลงตัดสินใจเข้าทำสัญญา (Misrepresentation) หรือ การห้ามปกปิดข้อมูลสำคัญและจำเป็น หรือ ในการเปิดเผยข้อมูลจะต้องเป็นไปอย่างชัดเจนและโปร่งใส ตลอดจนบัญญัติห้ามมิให้เจ้าของโครงการหรือผู้เสนอแผนจัดสรรวันหยุดพักผ่อนกระทำการใดๆ ในอันจะเป็ขการทำให้ผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนเสียหายนั่นเอง

⁶³ 11226.(a) Any person who, to any individual located in the state, sells, offers to sell, or attempts to solicit prospective purchasers to purchase a time-share interest, or any person who creates a time-share plan with an accommodation in the state, shall register the time-share plan with the commissioner⁶³, unless the time-share plan is otherwise exempt under this chapter.

(b) A developer, or any its agents, shall not sell, offer, or dispose of a time-share interest in the state unless all necessary registration requirements are provided and approved by the commissioner, or the sale, offer, or disposition is otherwise permitted by this chapter, or while an order revoking or suspending a registration is in effect.

(c) In registering a time-share, the developer shall provide all of the following information: ...

"Commissioner" means the Real Estate Commissioner. [คณะกรรมการอสังหาริมทรัพย์]

"Department" means the Department of Real Estate. [กรมอสังหาริมทรัพย์]

เช่นนี้ อาจกล่าวโดยสรุปได้ว่า ผู้ที่มีหน้าที่จะต้องยื่นจดทะเบียนแผนจัดสรรวันหยุดพักผ่อนได้แก่บรรดาผู้ประกอบการเจ้าของโครงการหรือแม้แต่ตัวผู้ที่ซื้อวันหยุดพักผ่อนเองที่ซื้อไว้เพื่อวัตถุประสงค์ทางการค้า⁶⁴ เพราะรัฐบัญญัติกำหนดว่าผู้ที่ได้รับยกเว้นไม่ต้องจดทะเบียนแผนคือผู้ที่เป็นเจ้าของผลประโยชน์ในการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนที่มีไว้สำหรับใช้สอยและพักผ่อนเพื่อตนเองหรือขายต่อไปในภายหลัง และรวมถึงผู้ขายหรือตัวแทนขายแผนโครงการวันหยุดพักผ่อนด้วย

จากที่กล่าวมาข้างต้น จะเห็นได้ว่าหลักเกณฑ์สำคัญประการหนึ่งในการกำกับดูแลกิจการของรัฐบัญญัติแห่งมลรัฐแคลิฟอร์เนียได้ว่าเจ้าของโครงการจะต้องมีการยื่นขออนุญาตจดทะเบียนแผนโครงการเพื่อการตรวจสอบความถูกต้องจากคณะกรรมการเสียก่อนจึงจะนำแผนโครงการออกจำหน่ายแก่ประชาชนได้ ส่วนการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคนั้น ด้วยแนวคิดของระบบเศรษฐกิจแบบทุนนิยมในประเทศสหรัฐอเมริกาจึงทำให้บทบัญญัติของกฎหมายออกมาในรูปแบบและลักษณะของการให้คำเตือนผู้ซื้อผู้บริโภคให้ระมัดระวังในการตัดสินใจมากกว่าการจะบัญญัติเป็นข้อห้ามข้อจำกัดว่าให้ผู้ประกอบการทำหรือไม่ทำอะไรในการนำเสนอวิธีการขาย นอกเสียจากการกระทำนั้นจะเป็นการกระทำที่เข้าข่ายลักษณะหลอกลวงผู้บริโภคเท่านั้น

นอกจากนี้ ในส่วนของการใช้สิทธิประโยชน์วันหยุดพักผ่อน รัฐบัญญัติฉบับนี้มีเนื้อหาสาระสำคัญเหมือนกับรัฐบัญญัติของมลรัฐฟลอริดาแล้ว อาทิเช่น มลรัฐฟลอริดามีระบบการสำรองและการเข้าใช้ห้องพัก (Reservation system) มลรัฐแคลิฟอร์เนียเองก็มีระบบการควบคุมการใช้ผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนในลักษณะเดียวกับสินค้าคงคลัง (Inventory control system) หรือแม้แต่ว่ารายการข้อมูลที่เจ้าของโครงการจะต้องเปิดเผยแก่ผู้ซื้อให้ได้รับทราบก็เป็น

⁶⁴ ผู้ถือผลประโยชน์ในแผนวันหยุดพักผ่อนมากกว่า 7 ผลประโยชน์ขึ้นไปถือว่ามีไว้เพื่อประโยชน์ทางการค้าจากบทนิยามในข้อ 11212 (x) "Time-share interest" means and includes either of the following:

- (1) A "time-share estate," which is the right to occupy a time-share property, coupled with a freehold estate or an estate for years with a future interest in a time-share property or a specified portion thereof.
- (2) A "time-share use," which is the right to occupy a time-share property, which right is neither coupled with a freehold interest, nor coupled with an estate for years with a future interest, in a time-share property.

ซึ่งหมายความว่า ผลประโยชน์ในแผนวันหยุดพักผ่อนตามรัฐบัญญัติฉบับนี้อาจเป็นได้ทั้งผลประโยชน์แห่งกรรมสิทธิในอสังหาริมทรัพย์หรือผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องด้วยอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจเป็นผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องด้วยการใช้สอยอสังหาริมทรัพย์ก็ได้

แบบเดียวกัน สำหรับของการบริหารจัดการโครงการก็ได้บัญญัติหน้าที่ของ “สมาคมผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อน” (Association) ⁶⁵ ไว้อย่างชัดเจนอีกด้วยว่าสมาคมมีหน้าที่ที่จะต้องกระทำเพื่อการตรวจสอบผลการดำเนินงานขององค์กรบริหารจัดการ (Managing entity) อย่างไรก็ตาม อาทิเช่น หน้าที่ในการจัดการประชุมสมาชิกผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อน หน้าที่ในการออกเสียงลงมติ เป็นต้น ซึ่งมีลักษณะของแนวคิดคล้ายคลึงกับกฎหมายว่าด้วยหุ้นส่วนบริษัท ⁶⁶ เช่นนี้ จึงอาจแปลความได้ว่า บรรดาสมาชิกผู้เป็นเจ้าของวันหยุดพักผ่อนในโครงการก็มีการจัดตั้งเป็นสมาคมเพื่อร่วมกันดูแลรักษาผลประโยชน์ของตนเองด้วยเช่นกัน (ซึ่งน่าจะเปรียบเทียบกับนิติบุคคลอาคารชุดนั่นเอง) โดยการประชุมของบรรดาสมาชิกนี้มีทั้งการประชุมสามัญและการประชุมวิสามัญตามวาระ ซึ่งการประชุมครั้งแรกของสมาคมจะต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 1 ปีหลังจากที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พ้นภาระหน้าที่จากการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาแล้ว หรือ ภายใน 1 ปีหลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จแล้วแต่กรณีว่าวันใดมาถึงก่อน ดังนั้น ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow agent) ก็จะมีหน้าที่อยู่เพียงชั่วคราวระยะเวลาหนึ่ง จนกว่าบรรดาสมาชิกแผนโครงการวันหยุดพักผ่อนนั้นจะสามารถเข้ามาดูแลรักษาผลประโยชน์ของโครงการร่วมกันกับเจ้าของโครงการและผู้บริหารโครงการได้นั่นเอง

นอกจากนี้ แม้รัฐบัญญัติแคลิฟอร์เนียฉบับนี้จะไม่ได้แบ่งบทบัญญัติชัดเจนระหว่างไทม์แชร์กับไทม์แชร์พลัส แต่จากบทนิยามจะเห็นได้ว่าการแยกนิยามของการจัดสรร

⁶⁵ “Association” means the organized body consisting of the purchasers of time-share interests in a time-share plan. [สมาคมผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อน]

⁶⁶ 11268. (a) Unless impracticable because of the number of members of the association, their places of residence in relation to each other, the international nature of the offering, or other factors, provision shall be made for regular meetings of members of the association of time-share interest owners. Ordinarily regular meetings of members shall be scheduled not less frequently than once each calendar year at a time and place to be fixed by the bylaws or by resolution of the governing body. The first meeting of the association shall be scheduled not later than one year after the closing of the escrow for the first sale of a time-share interest in the time-share plan or completion of construction, whichever shall first occur.

(b) Provision shall be made for special meetings of the association to be promptly called by the governing body upon either of the following:

(1) The vote of a majority of the governing body.

(2) Receipt of a written request signed by members representing at least 5 percent of voting power of the association residing in members other than the developer.

วันหยุดพักผ่อนแบบธรรมดาทั่วๆ ไปออกมาโดยเรียกว่า “ผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนระยะสั้น” (Short-term product)⁶⁷ ซึ่งหมายความถึง สิทธิใช้สอยใช้ประโยชน์ในสถานที่พักเพียงครั้งเดียว หรือหลายครั้งในแบบช่วงระยะเวลาที่ไม่เกิน 30 วันต่อการเข้าพักหนึ่งครั้ง โดยเป็นระยะเวลานาน 3 ปีหรือน้อยกว่า และให้รวมถึงสัญญาทั้งหมดหรือบางส่วนในการชำระเงินเป็นจำนวนเงินที่แน่นอนเพื่อแลกเปลี่ยนกับการได้รับผลประโยชน์ในวันหยุดพักผ่อนในอนาคต

สำหรับโปรแกรมการแลกเปลี่ยน (Exchange program) นั้นก็เช่นเดียวกับรัฐบัญญัติของมลรัฐฟลอริดา กล่าวคือ โปรแกรมการแลกเปลี่ยนไม่รวมอยู่ในความหมายของ แผนวันหยุดพักผ่อน และให้แยกระบบการสำรองที่พัก (Reservation system) ออกจากการแลกเปลี่ยนด้วยเช่นกัน

4.5 หลักกฎหมายของต่างประเทศ

จากประเด็นปัญหาในทางธุรกิจที่เกิดขึ้นแก่ผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อน โดยประเด็นหลักๆ ที่พบอยู่เป็นประจำได้แก่ (1) ประเด็นปัญหาเกี่ยวกับความสมบูรณ์ของข้อมูลของผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อน (2) ประเด็นปัญหาเกี่ยวกับวิธีการทางการตลาดเพื่อนำเสนอขายผลิตภัณฑ์ และ (3) ประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการทำหน้าที่บริหารจัดการแผนโครงการให้บรรลุวัตถุประสงค์ตามที่ได้ นำเสนอและตกลงกันเป็นสัญญา นำมาซึ่งการแก้ไขปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นด้วยการบัญญัติกฎหมายเพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติในทางธุรกิจ ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย โดยเฉพาะฝ่ายผู้บริโภคที่ตกเป็นฝ่ายเสียเปรียบ ซึ่งสาระสำคัญที่ได้จากการศึกษากฎหมายของต่างประเทศสามารถยกหลักเกณฑ์ขึ้นกล่าวโดยสรุปได้เป็นหลายประการ ดังต่อไปนี้

⁶⁷ 11212. (v) “Short-term product” means the right to use accommodations on a one-time or recurring basis for a period or periods not to exceed 30 days per stay and for a term of three years or less, and that includes an agreement that all or a portion of the consideration paid by a person for the short-term product will be applied to or credited against the price of a future purchase of a time-share interest will be fixed or locked-in at a specified price.

(1) สิทธิและความเป็นเจ้าของ

สามารถแยกอธิบายออกได้เป็น 2 แนวคิด ได้แก่

แนวคิดและหลักกฎหมายของกลุ่มประเทศภาคพื้นทวีปยุโรป – กฎหมายไม่ได้เน้นแนวคิดการเป็นเจ้าของของสังหาริมทรัพย์ในลักษณะ “กรรมสิทธิ์” หรือ “สิทธิความเป็นเจ้าของวันหยุดพักผ่อน” หากแต่มุ่งเน้นไปที่วัตถุประสงค์ของการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์เป็นประการสำคัญ ดังนั้น กฎหมายของประเทศในกลุ่มภาคพื้นยุโรปส่วนใหญ่จึงมิได้บัญญัติเพื่อที่จะมุ่งเน้นให้ความสำคัญในประเด็นเรื่องสิทธิว่าวันหยุดพักผ่อนจะต้องเป็นสิทธิประเภทใด และผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนจะได้สิทธิดังกล่าวมาโดยวิธีการใด คงบัญญัติกฎหมายไว้แต่เพียงว่าวันหยุดพักผ่อนเป็น “ผลิตภัณฑ์” อย่างหนึ่ง ผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนเป็นผู้มีสิทธิตามข้อกำหนดในสัญญาอันเป็นความตกลงยินยอมระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขาย ดังนั้นกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วยธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนจึงถูกบัญญัติขึ้นมาในลักษณะของ “สัญญา” ที่ว่าด้วยรูปแบบของนิติกรรมและความตกลงในเรื่องที่เกี่ยวกับการใช้สอยทรัพย์สินมากกว่าจะเป็นเรื่องที่ว่าด้วยทรัพย์สิน กรรมสิทธิ์ หรือสิทธิอื่นๆ ในอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการได้มาซึ่งสิทธิดังกล่าวเหล่านั้น

ส่วนแนวคิดและหลักกฎหมายของกลุ่มประเทศแองโกลอเมริกัน – กฎหมายให้ความสำคัญในเรื่องที่ว่าด้วย “กรรมสิทธิ์” และ “สิทธิในอสังหาริมทรัพย์” ทั้งนี้เพราะกลุ่มประเทศแนวคิดเศรษฐกิจทุนนิยมจะมุ่งเน้นแนวคิดเรื่องการสร้างมูลค่าในทรัพย์สินต่างๆ ทั้งประเภทที่จับต้องได้และจับต้องไม่ได้ และสนับสนุนระบบความเป็นเจ้าของและการยึดถือครอบครองทรัพย์สินต่างๆ เหล่านี้ เพื่อก่อให้เกิดการจำหน่ายจ่ายโอนเปลี่ยนมือ ตลอดจนสร้างมูลค่าทรัพย์สินในตลาดการค้าให้เพิ่มขึ้นได้โดยสะดวกรวดเร็ว โดยมีการจัดประเภทของธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนว่าเป็นหนึ่งในธุรกิจประเภทอสังหาริมทรัพย์ ส่วนผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนนั้นก็ถือเป็น “อสังหาริมทรัพย์” ประเภทหนึ่ง ดังนั้น การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิใดๆ ในอสังหาริมทรัพย์จึงต้องทำการจดทะเบียนหรือจดทะเบียนเอกสารสิทธิเพื่อใช้ยืนยันแก่บุคคลภายนอกประเภทเดียวกับ “ทรัพย์สิน” ได้ด้วย ไม่ใช่เป็นเพียงแค่บุคคลสิทธิที่แสดงออกด้วยความสัมพันธ์ในทางนิติกรรมสัญญาระหว่างคู่สัญญาสองฝ่ายเท่านั้น

(2) นิติกรรมสัญญา

ด้วยเหตุที่ประเภทของนิติกรรมสัญญามีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับสิทธิและความเป็นเจ้าของ ดังนั้น จึงสามารถแยกอธิบายออกได้เป็น 2 แนวคิดเช่นเดียวกัน ดังต่อไปนี้

แนวคิดและหลักกฎหมายของกลุ่มประเทศภาคพื้นทวีปยุโรป – อาจกล่าวได้ว่า “สัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อน” นั้นเป็นเอกเทศสัญญาประเภทหนึ่ง และด้วยเหตุจากลักษณะเฉพาะในทางธุรกิจนั่นเองทำให้ไม่อาจนำหลักอิสระทางแพ่งของสัญญาระหว่างเอกชนมาบังคับใช้แก่กรณีได้อย่างสมบูรณ์ เนื่องจากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสถานะหรืออำนาจต่อรองในตลาดการค้าไม่เท่าเทียมกัน เพราะฉะนั้นจึงต้องจัดให้มีการวางหลักเกณฑ์ข้อบังคับของกฎหมายในเรื่องที่ว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ระหว่างคู่สัญญาบางประการที่จะต้องถูกบังคับให้ประพฤติปฏิบัติเพื่อเป็นมาตรฐาน มิฉะนั้นกรณีจะกลายเป็นความได้เปรียบเสียเปรียบกันที่เกิดขึ้นจากความยินยอมกันเองระหว่างคู่สัญญา โดยที่หลักเกณฑ์สำคัญๆ ที่ปรากฏในบทบัญญัติของกฎหมายของกลุ่มประเทศภาคพื้นทวีปยุโรปนั้นกำหนดหลักเกณฑ์ขั้นต่ำให้คู่สัญญาต้องประพฤติปฏิบัติต่อกันในประเด็นหลักๆ เพียงไม่กี่ประการ ทั้งนี้เพื่อมุ่งคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคเป็นประการสำคัญ ซึ่งแตกต่างจากแนวคิดและหลักกฎหมายของกลุ่มประเทศแองโกลอเมริกัน ที่แม้ว่าความสัมพันธ์ทางกฎหมายของคู่สัญญาจะเกิดจากนิติกรรมสัญญาเหมือนกัน แต่รายละเอียดของสัญญาและเนื้อหาสาระสำคัญที่ปรากฏในบทบัญญัติของกฎหมายนั้นแตกต่างกันโดยสิ้นเชิง เนื่องจากกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกาจะวางหลักเกณฑ์ข้อบังคับในประเด็นที่ว่าด้วยการกำกับดูแลกิจการการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนไปพร้อมๆ กับการให้ความคุ้มครองผู้บริโภค โดยกำหนดหลักเกณฑ์ข้อบังคับตลอดจนวิธีการดำเนินการเพื่อประกอบกิจการ สิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบของผู้ประกอบกิจการไว้อย่างละเอียดโดยที่จะต้องเป็นไปตามขั้นตอนของการดำเนินธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้ ทั้งนี้เพื่อให้การประกอบธุรกิจนั้นเป็นไปอย่างโปร่งใสและเป็นธรรมต่อผู้บริโภค

นอกจากนี้ ประเด็นในเรื่องของ “ประเภทของสัญญาวันหยุดพักผ่อน” นั้น นิติกรรมสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายวันหยุดพักผ่อนนั้นจะสามารถแยกสาระสำคัญออกได้เป็น 2 ส่วน หรือ 2 สัญญา กล่าวคือ สัญญาแรก เป็นสัญญาหลักที่ว่าด้วยการซื้อขายวันหยุดพักผ่อนที่ถูกจัดสรรขึ้น (ส่วนจะมีสัญญาอุปกรณด้วยหรือไม่นั้นก็ขึ้นอีกประเด็นหนึ่ง) และ สัญญาที่สอง เป็นสัญญาแลกเปลี่ยนเพื่อการใช้วันหยุดพักผ่อนต่างเวลาต่างสถานที่ ซึ่งอาจเป็นสัญญาระหว่างผู้ซื้อกับเจ้าของโครงการซึ่งเป็นคู่สัญญารายเดิมกับสัญญาแรก หรืออาจเป็นสัญญาระหว่างผู้ซื้อกับคู่สัญญารายอื่นที่เป็นบุคคลภายนอกผู้ทำหน้าที่ให้บริการแลกเปลี่ยนวันหยุดพักผ่อนก็ได้ ในประเด็นที่แยกออกเป็นสองสัญญาต่างหากจากกันนี้ กฎหมายทั้งของกลุ่มประเทศในแถบยุโรปภาคพื้นทวีปยุโรปและกลุ่มประเทศแองโกลอเมริกันต่างก็มีแนวคิดไปในทางเดียวกัน กล่าวคือ ในส่วนของสัญญาฉบับแรก มีความจำเป็นที่จะต้องบัญญัติกฎหมายบังคับใช้กับสัญญา

เป็นการเฉพาะ ส่วนสัญญาฉบับที่สองเป็นสัญญาว่าด้วยการให้บริการทั่วไป อาจสามารถนำหลักกฎหมายว่าด้วยสัญญาทั่วไปมาใช้บังคับได้ และหากเป็นกรณีที่ต้องค์กรหรือบริษัทข้ามชาติเข้ามาเป็นคู่สัญญาก็ต้องอาศัยหลักกฎหมายที่ว่าด้วยกฎหมายขัดกันมาใช้บังคับด้วย แต่โดยมากแล้วในทางปฏิบัติจะไม่ค่อยพบว่ามีปัญหาเกิดขึ้น เนื่องจากปัญหาการจะนำกฎหมายของประเทศใดมาใช้บังคับเอาแก่สัญญานั้นได้ถูกระบุไว้เป็นข้อสัญญาข้อหนึ่งอย่างชัดเจนในหนังสือสัญญาซื้อขายอยู่แล้ว

(3) สิทธิของผู้ซื้อในการบอกเลิกสัญญาภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด และโดยปราศจากเงื่อนไข และหน้าที่ของผู้ขายในการแจ้งสิทธิการบอกเลิกสัญญาให้ผู้ซื้อทราบ

ด้วยสาเหตุจากปัญหาเคยที่เกิดขึ้นในอดีตกับวิธีการทางธุรกิจอันเป็นปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการให้ข้อมูลที่ไม่ครบถ้วน ไม่ถูกต้อง การปกปิดข้อมูลบางประการ และวิธีการทางการตลาดที่เป็นไปอย่างเร่งรัด รวดเร็ว ทำให้ผู้บริโภคขาดทั้งเวลาและขาดทั้งข้อมูลในการตัดสินใจเข้าทำสัญญา และเมื่อตัดสินใจเข้าทำสัญญาไปแล้วก็ก่อให้เกิดความผูกพันกันในสิทธิและหน้าที่ระหว่างคู่สัญญาที่มีอยู่เป็นระยะเวลานาน การเปลี่ยนแปลงใดๆ ก็ไม่อาจกระทำได้ง่าย โดยเฉพาะในกลุ่มประเทศภาคพื้นทวีปยุโรปที่นิติสัมพันธ์ระหว่างคู่กรณีทั้งสองฝ่ายนั้นมีเพียงแค่ “สัญญา” เท่านั้น ด้วยเหตุนี้จึงเป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้เกิดบทบัญญัติเพื่อใช้บังคับกันในทางกฎหมายขึ้น โดยบัญญัติกฎหมายเพื่อให้สิทธิแก่ผู้บริโภคในการที่จะบอกเลิกสัญญาได้แม้ภายหลังจากที่ตกลงใจเข้าทำสัญญาไปแล้ว ซึ่งการบอกเลิกสัญญานี้ต้องเป็นไปโดยปราศจากเงื่อนไข และภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งกำหนดช่วงระยะเวลาในการบอกเลิกสัญญานี้อาจเป็น 7 วัน 10 วัน หรือ 14 วันก็ได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับหลักเกณฑ์ทั่วไปตามกฎหมายภายในของแต่ละประเทศที่กำหนดหลักเกณฑ์พื้นฐานว่าด้วยกำหนดระยะเวลาแห่งการบอกเลิกสัญญาไว้ให้เป็นไปในลักษณะใด ซึ่งในระหว่างช่วงระยะเวลาแห่งการบอกเลิกสัญญานี้ สัญญาจะยังไม่มีผลบังคับใช้ จนกว่ากำหนดระยะเวลาแห่งการใช้สิทธิดังกล่าวนี้จะได้ล่วงพ้นไปเสียก่อน นอกจากนี้ยังจะต้องกำหนดวิธีการในการบอกเลิกสัญญาไว้ด้วยว่าผู้ซื้อ มีหน้าที่ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ขายได้ทราบถึงความประสงค์ในการบอกเลิกสัญญานั้น (Cancellation notice) ส่วนผู้ขายจะต้องคืนเงินที่ได้รับชำระไปแล้วคืนให้แก่ผู้ซื้อ (อาจมีข้อยกเว้นให้สามารถหักลบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการออกได้ในบางกรณีด้วยก็ได้)

และประการสำคัญที่สุด คือ ผู้ขายมีหน้าที่ตามกฎหมายในการที่จะต้องแจ้งสิทธิดังกล่าวข้างต้นนี้ให้แก่ผู้ซื้อได้รับทราบในรูปแบบที่เรียกว่า “Pro-forma cancellation notice” ซึ่งต้องอยู่ปรากฏอยู่ในเอกสารแนบไปกับสัญญา โดยที่อาจจะอยู่ในรูปของแบบฟอร์มมาตรฐานหรือไม่ก็ได้ แต่จะต้องแสดงโดยแจ้งชัดเป็นลายลักษณ์อักษรถึงสิทธิดังกล่าวต่อผู้ซื้อ หากผู้ประกอบการหรือผู้ขายไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติของกฎหมายในข้อนี้ ผลของการละเว้นไม่กระทำการแจ้งแสดงสิทธิดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อได้รับทราบ จะส่งผลให้สัญญาไม่มีผลบังคับใช้จนกว่าจะมีการแจ้งสิทธิให้ผู้ซื้อได้รับทราบเสียก่อน ทั้งนี้เพราะข้อมูลข่าวสารและสิทธิของผู้ซื้อในการบอกเลิกสัญญาเป็นหัวใจสำคัญของการให้การรับรองและคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคตามกฎหมาย

(4) การเปิดเผยข้อมูลที่จำเป็นให้ผู้ซื้อได้รับทราบก่อนทำสัญญา

สืบเนื่องจากสาเหตุของปัญหาอย่างเดียวกันข้างต้นในประเด็นเรื่องการให้ข้อมูลที่ไม่ต้อง ไม่ครบถ้วน และการปกปิดข้อมูลที่จำเป็นต่อการตัดสินใจ จนก่อให้เกิดความเข้าใจผิดในเนื้อหาสาระสำคัญของสัญญา และกรณีที่น่าเศร้าที่สุดคืออาจส่งผลให้ผู้ซื้อตัดสินใจเข้าทำสัญญาโดยสับสนหลงผิด โดยการถูกหลอกลวง ซึ่งจะเป็นการกระทำความผิดทั้งในทางแพ่งและในทางอาญา ฉะนั้นวิธีการป้องกันปัญหาที่จะเกิดแก่ผู้บริโภคที่ดีที่สุดคือการบัญญัติกฎหมายบังคับให้ผู้ขายต้องมีการจัดหาข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน และเป็นธรรมแก่ผู้ซื้อผู้บริโภค เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจของผู้ซื้อว่าตนสมควรจะเข้าทำสัญญาด้วยหรือไม่ อันเป็นการสร้างความโปร่งใสให้เกิดขึ้นในการดำเนินธุรกิจด้วยอีกประการหนึ่ง และเพื่อจะได้ไม่ก่อให้เกิดประเด็นปัญหาในเรื่องของการขาดข้อมูลข่าวสาร ดังนั้น ความสมบูรณ์ ถูกต้อง ครบถ้วนของข้อมูลข่าวสารจึงถูกกำหนดให้เป็นส่วนหนึ่งของความสมบูรณ์ของสัญญาด้วย ซึ่งหากผู้ซื้อมิได้รับข้อมูลที่ถูกต้องและครบถ้วนเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อน สัญญาจะไม่มีผลบังคับใช้

(5) การกำหนดวิธีการทางการตลาด การโฆษณา และการส่งเสริมการขายวันหยุดพักผ่อน

ประเด็นนี้เป็นการกำหนดข้อห้ามในวิธีการทางการตลาดบางประการอันอาจเป็นการกระทำที่จะก่อให้เกิดปัญหาตามมาเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งการกระทำที่อาจก่อให้เกิดปัญหาที่ปรากฏให้เห็นอย่างสม่ำเสมอจนต้องกำหนดเป็นข้อห้ามกระทำหลักๆ นั้นได้แก่ ประการที่หนึ่ง การห้ามมิให้ผู้ประกอบการโฆษณาขายผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนว่าเป็นการลงทุน การกล่าวอ้างว่าธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนคือการลงทุนนั้นเป็นการดำเนินการโดยผิดวัตถุประสงค์ เนื่องด้วย

วัตถุประสงค์ของการซื้อวันหยุดพักผ่อนนั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการพักผ่อนอย่างแท้จริง ไม่ใช่เพื่อการหวังผลตอบแทนทางการเงินจากการลงทุน หากกระตุ้นการขายด้วยผลประโยชน์ที่อยู่ในรูปของเงินตราและผลตอบแทนจากการลงทุนแล้ว จะกลายเป็นแรงจูงใจกระตุ้นให้ผู้ซื้อเข้าทำสัญญาโดยผิดไปจากวัตถุประสงค์และสภาพที่แท้จริงของตัวผลิตภัณฑ์นั่นเอง สุดท้ายกรณีจะกลับกลายเป็นว่าผู้ประกอบการใช้วิธีการหลอกลวงข้อโกงเงินของประชาชนไปเสีย เนื่องจาก การซื้อผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนมิได้ให้ผลตอบแทนดังเช่นว่านั้น ประการที่สอง การห้ามมิให้ผู้ประกอบการแสดงข้อความโฆษณาใดๆ ในอันจะทำให้ผู้ซื้อเข้าใจผิดในตัวสินค้าได้ ห้ามมิให้ปกปิดข้อมูลที่สำคัญและจำเป็นต่อการตัดสินใจเข้าทำสัญญาของผู้ซื้อ และห้ามมิให้ดำเนินวิธีการขายแบบรุนแรงหรือเร่งรัดการขายโดยการเร่งรัดผลักดันให้ผู้ซื้อตัดสินใจเข้าทำสัญญาอย่างรวดเร็ว อันเป็นการห้ามปรามมิให้ดำเนินวิธีการขายที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภคนั่นเอง ซึ่งการที่กฎหมายบัญญัติห้ามมิให้ผู้ประกอบการกระทำการบางอย่างเกี่ยวกับวิธีการขายและการโฆษณาเช่นนี้จะเป็นการแก้ปัญหาในเรื่องของการดำเนินวิธีการทางตลาดที่ไม่ถูกต้อง และขจัดช่องทางในการเอาเปรียบผู้บริโภคได้ดีอีกช่องทางหนึ่ง

(6) สัญญาต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษร และการกำหนดแบบมาตรฐานของสัญญา

ไม่ว่าจะเป็นสัญญาผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนประเภทใด หรือสัญญาเกี่ยวเนื่องกับสัญญาผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อน จะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษร ลงลายมือชื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย สัญญาซื้อขายดังกล่าวจึงจะสมบูรณ์ มีผลใช้บังคับได้ระหว่างคู่สัญญา

นอกจากนี้ ยังได้มีการกำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาว่าอย่างน้อยจะต้องมีการแสดงรายการของข้อมูลที่สำคัญและจำเป็นตามที่กฎหมายกำหนด หากจะมีข้อมูลอื่นๆ ที่นอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนดไว้ก็ย่อมกระทำได้ แต่จะต้องไม่เป็นการจำกัดสิทธิพื้นฐานของผู้ซื้อผู้บริโภคที่จะต้องมีอยู่ตามกฎหมาย หากกรณีจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อผู้บริโภคแล้วย่อมสามารถกระทำได้โดยไม่ขัดต่อบทบัญญัติของกฎหมาย

ส่วนประเภทของแบบมาตรฐานของสัญญานั้นมีอยู่หลากหลายประเภทขึ้นอยู่กับว่าเป็นผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนประเภทใด แต่ไม่ว่าจะเรียกชื่อผลิตภัณฑ์นั้นว่าอย่างไรก็ตาม หากแต่โดย “สัญญาหลัก” อาจแบ่งแยกออกเป็นประเภทกลุ่มผลิตภัณฑ์ทัวร์แชนจ์ กับ ประเภทกลุ่มผลิตภัณฑ์ทัวร์พัลส์หรือคลับวันหยุดพักผ่อนตามแต่ชื่อที่ใช้เรียกขานกัน โดยที่กลุ่มผลิตภัณฑ์ทัวร์พัลส์จะต้องมีรายละเอียดของข้อมูลที่แสดงให้ปรากฏมากกว่ากลุ่มผลิตภัณฑ์ทัวร์

แบบธรรมดาทั่วไป ทั้งนี้เนื่องจากผลิตภัณฑ์ประเภทโทรมแซร์พลัสนั้นมีรายละเอียดของตัวผลิตภัณฑ์ ราคา ผลตอบแทนและวิธีการใช้ผลิตภัณฑ์ที่มากกว่าผลิตภัณฑ์โทรมแซร์ทั่วไป ส่วน “สัญญาอุปกรณ์” หรือ “สัญญาแลกเปลี่ยน” (หากมี) จะต้องแยกเป็นสัญญาต่างหากจากสัญญาหลัก และอาจจะต้องตกอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายอื่น เช่น กฎหมายที่ว่าด้วยสัญญาเพื่อการให้บริการทั่วไป กฎหมายที่เกี่ยวกับการให้สินเชื่อ เป็นต้น

(7) การห้ามมิให้มีการให้หรือรับเงินมัดจำ

ทั้งนี้เพราะหลักกฎหมายทั่วไปเกี่ยวกับมัดจำที่วางหลักไว้ว่า กรณีเงินมัดจำหากมีการกระทำผิดสัญญาเกิดขึ้นโดยมิใช่ความผิดของผู้ขาย ผู้ขายสามารถรับเงินมัดจำได้ อันจะเป็นการขัดกับหลักเกณฑ์ในเรื่องสิทธิของผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนในการบอกเลิกสัญญา โดยผู้ขายจะต้องนำเงินที่ได้รับชำระไปแล้วทั้งหมดคืนให้แก่ผู้ซื้อโดยปราศจากเงื่อนไข เพราะโดยหลักการในทางธุรกิจแล้วจำนวนเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระให้กับผู้ขายทั้งหมด ไม่ว่าจะเรียกชื่อว่าเป็นเงินมัดจำ เงินค่างวดผ่อนชำระ หรืออื่นๆ ทั้งหลายเหล่านั้นล้วนเป็นส่วนหนึ่งของราคาผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนด้วย ไม่ว่าจะเป็นการชำระครั้งเดียวหรือการแบ่งชำระเป็นงวดก็ตาม (ยกเว้นเงินค่าธรรมเนียมหรือค่าภาษีต่างๆ) มิใช่เป็นเพียงเงินมัดจำในการเข้าทำสัญญาหรือเป็นหลักฐานในการเข้าทำสัญญาเท่านั้น หากยินยอมให้มีการรับเงินมัดจำล่วงหน้าได้ ก็อาจจะก่อให้เกิดปัญหาว่าจะจัดการกับจำนวนเงินที่เรียกว่า “มัดจำ” นี้ต่อไปอย่างไรนั่นเอง แต่หากผู้ซื้อได้มีการใช้บริการใดๆ ในผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนไปแล้วภายหลังจากที่สัญญาเกิดและมีผลบังคับใช้ หากมีกรณีของการตกลงยินยอมเลิกสัญญาต่อมาในภายหลัง ผู้ขายก็อาจมีสิทธิหักเงินบางส่วนจากจำนวนเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระไปแล้วเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายทรัพย์สินหรือค่าบริการก็ได้

(8) ระบบการจัดให้มีผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา

เพื่อเป็นหลักประกันว่าจำนวนเงินทั้งหมดที่ผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนได้ชำระให้กับผู้ขายหรือเจ้าของโครงการจะถูกนำไปใช้อย่างถูกต้องตรงตามวัตถุประสงค์ ดังนั้น วิธีการคุ้มครองจำนวนเงินลงทุนเพื่อซื้อทรัพย์สินหรือจำนวนเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระราคาไปแล้วที่ดีที่สุดนั้น คือ การจัดตั้งให้มีบุคคลภายนอกที่มีคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเข้ามาทำหน้าที่เป็นองค์กากลางผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ของคู่สัญญา จนกว่าโครงการจะได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ และส่งมอบให้กับองค์กรผู้ทำหน้าที่บริหารจัดการโครงการ ตลอดจนองค์กรผู้ทำหน้าที่ตรวจสอบและดูแลการบริหารจัดการ (ซึ่งได้แก่ผู้ซื้อทั้งหมดในโครงการนั่นเอง) เข้ามารับหน้าที่ต่อไป

โดยวิธีการจัดตั้งองค์กรผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาจะ ต้องมีขึ้นตั้งแต่ใน ระยะเวลาของขั้นตอนการเริ่มต้นโครงการ นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เจ้าของโครงการจะต้องจัดให้ มีองค์กรผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาที่ถูกต้องตามกฎหมาย และเปิดบัญชีที่เรียกว่า “Escrow Account” เพื่อเป็นบัญชีรับฝากเงินทั้งหมดที่ผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนได้ชำระราคาเข้ามาโดยผ่านบัญชี นี้ ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าสมควรให้เป็นหน้าที่ขององค์กรเอกชนผู้เชี่ยวชาญด้านการดูแล การบริหารและ การตรวจสอบทางการเงินโดยเฉพาะเข้ามาทำหน้าที่นี้จะเหมาะสมและเป็นผลดีต่อการดำเนิน ธุรกิจได้มากที่สุด

(9) ระบบการจดทะเบียน หรือ การจดทะเบียนโครงการ

ด้วยเหตุที่การจัดสรรวันหยุดพักผ่อนมีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับเรื่องของ “สิทธิ” และ “ความเป็นเจ้าของ” โดยเฉพาะอย่างยิ่งกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกาได้แบ่งแยก สิทธิและความเป็นเจ้าของออกเป็น 2 ประเภทชัดเจน ได้แก่ “Timeshare estate” (การมีกรรมสิทธิ์ ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทไทม์แชร์) กับ “Timeshare use” (การไม่มีกรรมสิทธิ์ คงมีแต่สิทธิใช้สอย ใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทไทม์แชร์เท่านั้น)⁶⁸ ประกอบกับการวางหลักเกณฑ์ในเรื่อง การเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชน “Public offering statement” ด้วยเหตุนี้จึงต้องมีการให้ ความสำคัญกับระบบการจดทะเบียนหรือระบบการจดทะเบียนโครงการ โดยนักพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เจ้าของโครงการมีหน้าที่จะต้องยื่นเอกสารหลักฐานเพื่อขออนุญาตเสนอแผน โครงการก่อนเสนอขายโครงการต่อสาธารณชนเป็นการทั่วไปในรูปแบบเดียวกับการขายหลักทรัพย์ อันเป็นเรื่องของการให้ความสำคัญกับ “การเปิดเผยข้อมูล” ซึ่งเป็นหนึ่งในหัวใจสำคัญของการให้ ความคุ้มครองผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนดังที่ได้กล่าวมาแล้ว ซึ่งองค์กรที่จะเข้ามาทำหน้าที่รับจด ทะเบียนหรือจดทะเบียนนั้นอาจเป็นองค์กรของรัฐหรือองค์กรกลางในรูปแบบของคณะกรรมการที่ ประกอบด้วยผู้เชี่ยวชาญในกิจการที่เกี่ยวข้องทั้งจากภาครัฐและภาคเอกชนก็ได้

⁶⁸ ส่วนเรื่องการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ไทม์แชร์ให้ผู้ซื้อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์นั้น เป็นอีก ประเด็นหนึ่งที่ไม่เกี่ยวข้องกับระบบการจดทะเบียนโครงการเพื่อการเสนอขายต่อสาธารณชนเป็นการทั่วไป ซึ่งโดยหลักการ ในทางกฎหมายก็ต้องไปว่ากันในเรื่องของการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อันเป็นกฎหมายอีกฉบับหนึ่ง แยกต่างหากจากการกำกับดูแลธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน

(10) การบริหารแผนโครงการ และการจัดการทรัพย์สิน

สำหรับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนั้น สามารถแยกอธิบายได้เป็น 2 กรณีได้แก่ กรณีที่หนึ่ง คือ กรณีผู้ซื้อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อน จะสามารถแบ่งแยกทรัพย์สินออกได้เป็น 2 ส่วน ได้แก่ ทรัพย์สินส่วนกลาง และ ทรัพย์สินส่วนตัว คล้ายกับการบริหารจัดการอาคารชุดคอนโดมิเนียม กล่าวคือ ผู้ซื้อห้องชุดเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอันเป็นทรัพย์สินส่วนตัว และ เป็นผู้มีสิทธิใช้สอยใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง อันอาจจะทำให้ผู้ซื้อเป็นเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางด้วยกรณีหนึ่ง หรือ หากนิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ผู้ซื้อห้องชุดก็มีเพียงสิทธิใช้สอยใช้ประโยชน์โดยที่มิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์สินส่วนกลางอีกกรณีหนึ่ง แต่อย่างไรก็ตาม สำหรับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนแล้ว มีข้อแตกต่างกับอาคารชุดคอนโดมิเนียมอยู่ที่ไม่ว่าจะเป็นทรัพย์สินส่วนกลางหรือทรัพย์สินส่วนตัวต่างก็ต้องอาศัยหลักกฎหมายในเรื่อง “เจ้าของกรรมสิทธิ์รวม” เข้ามาปรับใช้ ทั้งนี้ เนื่องจากการเป็นเจ้าของห้องพักหรือห้องชุดในโรงแรมหรือรีสอร์ทตามโครงการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนี้ ห้องพักหรือห้องชุดได้ถูกแบ่งย่อยหน่วยการขายออกไปอีก ซึ่งจะทำให้ห้องพักหรือห้องชุดหนึ่งยูนิตสามารถมีผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้มากกว่า 1 คน ด้วยเหตุนี้ บรรดาผู้ซื้อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องพักหรือห้องชุดหนึ่งยูนิต จึงเป็นเจ้าของร่วมกันในห้องพักหรือห้องชุดหนึ่งยูนิตนั้น สำหรับทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อการใช้ประโยชน์ร่วมกันของผู้พักอาศัยในโครงการก็อาศัยหลักการเดียวกันกับการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดคอนโดมิเนียมนั่นเอง

กรณีที่สอง คือ กรณีที่ผู้ซื้อไม่มีเพียงสิทธิใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินทั้งหมดของโครงการ ก็จะทำให้ไม่มีประเด็นเรื่องความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เข้ามาเกี่ยวข้องกับ เนื่องจากผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนไม่มีกรรมสิทธิ์ในห้องพักหรือห้องชุดในโรงแรมหรือรีสอร์ทนั้นๆ อยู่แล้ว และยังไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ ในทรัพย์สินส่วนกลางอีกด้วย ผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนคงมีได้แต่เพียงสิทธิใช้สอยใช้ประโยชน์ในระหว่างช่วงระยะเวลาที่ตนเข้าพักเท่านั้น

แต่อย่างไรก็ตาม แม้ว่าผู้ซื้อจะไม่มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ใดๆ ในโครงการ แต่ก็ยังคงเป็นหน้าที่ของผู้บริหารจัดการโครงการที่จะต้องดูแลรักษาทรัพย์สินของโครงการให้อยู่ในสภาพที่สามารถใช้งานได้เป็นอย่างดีและสมประโยชน์ อันเป็นไปตามสิทธิของผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนที่ได้มีการทำข้อตกลงกันไว้ในสัญญา และยังคงต้องมีหน้าที่ในการจัดระบบการสำรองและการเข้าใช้ห้องพักหรือห้องชุดในโรงแรมและรีสอร์ท หรือบรรดาอสังหาริมทรัพย์ใดๆ ในโครงการ หรือที่เข้าร่วมเป็นพันธมิตรในโครงการเพื่อการแลกเปลี่ยนสถานที่

พักทั้งหมดอีกด้วย ทั้งนี้การบริหารจัดการจะต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ที่วันหยุดพักผ่อนเป็น
ประการสำคัญ

โดยองค์กรผู้จะเข้ามาทำหน้าที่ในการบริหารกิจการและจัดการดูแลรักษา
ทรัพย์สินของโครงการนั้น อาจเป็นนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เจ้าของโครงการเอง หรืออาจเป็น
บุคคลภายนอกซึ่งเป็นผู้ชำนาญการและมีอาชีพทางด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์และการ
จัดการโรงแรมก็ได้

ส่วนบรรดาผู้ซื้อผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนตามแผนโครงการก็อาจรวมตัวกันเข้า
เป็นองค์กรหรือสมาคมผู้ซื้อหรือผู้เป็นเจ้าของโครงการอีกองค์กรหนึ่งแยกต่างหากได้อีก ทั้งนี้เพื่อ
ทำหน้าที่ในการตรวจสอบการทำหน้าที่ขององค์กรบริหารจัดการโครงการให้เป็นไปตาม
วัตถุประสงค์ของโครงการนั่นเอง ซึ่งก็จะคล้ายคลึงกับกรณีของการจัดตั้งคณะกรรมการนิติบุคคล
อาคารชุดคอนโดมิเนียมทั่วไปนั่นเอง

บทที่ 5

การปรับใช้หลักกฎหมายของต่างประเทศกับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน ในประเทศไทย

5.1 ความแตกต่างระหว่างกฎหมายของไทยกับกฎหมายของต่างประเทศ

การจะปรับใช้กฎหมายใดๆ กับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนั้น สมควรจะต้องพิจารณาเสียก่อนว่ากฎหมายส่วนใดที่ประเทศไทยมีอยู่แล้วบ้าง และหากมีอยู่แล้ว สำคัญของกฎหมายนั้นสมบูรณ์เพียงพอหรือไม่ที่จะนำมาใช้บังคับ หรือกฎหมายในส่วนใดบ้างที่ประเทศไทยยังมิได้มีบัญญัติไว้เพื่อใช้บังคับกับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน

จากข้อเท็จจริงที่ว่าในปัจจุบันประเทศไทยยังไม่ได้มีการบัญญัติกฎหมายขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อบังคับใช้กับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนโดยตรง และจากการศึกษากฎหมายของต่างประเทศในส่วนที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนพบว่าสามารถแบ่งเนื้อหาสาระของกฎหมายออกได้เป็น 4 หัวข้อ กล่าวคือ

- (1) หัวข้อที่ว่าด้วยการกำกับดูแลกิจการ
- (2) หัวข้อที่ว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค
- (3) หัวข้อที่ว่าด้วยนิติสัมพันธ์ระหว่างผู้ประกอบการกับผู้บริโภค หรือหัวข้อที่ว่าด้วยนิติกรรมสัญญาและเอกเทศสัญญา
- (4) หัวข้อที่ว่าด้วยหลักทรัพย์สิน

เมื่อพิจารณาจากรูปแบบของการให้บริการและการดำเนินธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน ประกอบเข้ากับการพิจารณาบทบัญญัติของกฎหมายไทยที่มีอยู่ในปัจจุบันและอาจนำมาปรับใช้กับธุรกิจประเภทนี้ได้แล้วนั้น พบว่าบทบัญญัติของกฎหมายไทยที่มีอยู่และสามารถจะให้การรับรองและคุ้มครองสิทธิของประชาชนได้มีเพียงกฎหมายในหัวข้อที่สองที่ว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค ซึ่งมีอยู่หลายฉบับและสามารถจะแยกเนื้อหาสาระออกเป็นประเด็นหลักต่างๆ ได้ดังต่อไปนี้

- (1) ประเด็นด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน – มีประมวลกฎหมายอาญา และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้บัญญัติให้ความคุ้มครองไว้แล้ว

(2) ประเด็นด้านความปลอดภัยในสุขภาพ อนามัย และสิ่งแวดล้อม – มีพระราชบัญญัติที่ว่าด้วยเรื่องสถานบริการและการสาธารณสุขได้บัญญัติให้ความคุ้มครองไว้แล้ว

(3) ประเด็นด้านการให้ความคุ้มครองผู้บริโภคว่าด้วยสินค้าและบริการ – มีพระราชบัญญัติความรับผิดต่อความเสียหายอันเกิดจากสินค้าไม่ปลอดภัย พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค และวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภคได้บัญญัติให้ความคุ้มครองไว้แล้ว

(4) ประเด็นด้านการให้ความคุ้มครองผู้บริโภคว่าด้วยสัญญา – มีพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค และวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภคได้บัญญัติให้ความคุ้มครองไว้แล้ว นอกจากนี้ยังมีพระราชบัญญัติที่ว่าด้วยข้อสัญญาไม่เป็นธรรมบัญญัติไว้อีกฉบับหนึ่งด้วย แต่อย่างไรก็ตามกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคในส่วนที่ว่าด้วยสัญญานี้ ยังไม่มีการบัญญัติให้ใช้บังคับกับสัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อนเป็นการเฉพาะ เว้นเสียแต่ว่าจะมีการบัญญัติกำหนดให้สัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อนเป็นสัญญาสำเร็จรูป หรือมีการกำหนดแบบสัญญามาตรฐานสำหรับสัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อน หรือมีประกาศจากสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคกำหนดให้ธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญาเสียก่อน เช่นนี้ จึงจะสามารถนำกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคส่วนที่ว่าด้วยสัญญานี้มาบังคับใช้ได้เป็นลำดับขั้นตอนต่อไป

(5) ประเด็นด้านการให้ความคุ้มครองผู้บริโภคว่าด้วยการโฆษณา – แม้จะมีพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค ส่วนที่ 1 ว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภคในด้านการโฆษณาบัญญัติไว้แล้วก็ตาม แต่เนื้อหาของบทบัญญัติส่วนนี้กล่าวไว้เพียงการห้ามใช้ข้อความที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค¹ โดยมีได้กำหนดบังคับชัดเจนถึงประเด็นข้อห้ามอันเป็นสาระสำคัญแห่งการโฆษณา

¹ มาตรา 22 การโฆษณาจะต้องไม่ใช่ข้อความที่เป็นการไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภคหรือใช้ข้อความที่อาจก่อให้เกิดผลเสียต่อสังคมเป็นส่วนรวม ทั้งนี้ ไม่ว่าข้อความดังกล่าวนั้นจะเป็นข้อความที่เกี่ยวกับแหล่งกำเนิด สภาพ คุณภาพ หรือลักษณะของสินค้าหรือบริการ ตลอดจนการส่งมอบ การจัดหา หรือการใช้สินค้าหรือบริการ

ข้อความต่อไปนี ถือว่าเป็นข้อความที่เป็นการไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภคหรือเป็นข้อความที่อาจก่อให้เกิดผลเสียต่อสังคมเป็นส่วนรวม

- (1) ข้อความที่เป็นเท็จหรือเกินความจริง
- (2) ข้อความที่จะก่อให้เกิดความเข้าใจผิดในสาระสำคัญเกี่ยวกับสินค้าหรือบริการไม่ว่าจะกระทำโดยใช้หรืออ้างอิงรายงานทางวิชาการ สถิติ หรือสิ่งใดสิ่งหนึ่งอันไม่เป็นความจริงหรือเกินความจริงหรือไม่ก็ตาม
- (3) ข้อความที่เป็นการสนับสนุนโดยตรงหรือโดยอ้อมให้มีการกระทำผิดกฎหมายหรือศีลธรรมหรือนำไปสู่ความเสื่อมเสียในวัฒนธรรมของชาติ
- (4) ข้อความที่จะทำให้เกิดความแตกแยกหรือเสื่อมเสียความสามัคคีในหมู่ประชาชน
- (5) ข้อความอย่างอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ข้อความที่ใช้ในการโฆษณาที่บุคคลทั่วไปสามารถรู้ได้ว่าเป็นข้อความที่ไม่อาจเป็นความจริงได้โดยแน่แท้ไม่เป็นข้อความที่ต้องห้ามในการโฆษณาตาม (1)

ชวนเชื่อเพื่อขายผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนด้วยวิธีการที่อาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดต่อผู้บริโภค เช่น การห้ามขายผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนในลักษณะของการลงทุน หรือ การกำหนดข้อบังคับให้ผู้ประกอบการต้องทำหนังสือชี้ชวนแสดงรายละเอียดของแผนโครงการเพื่อการเสนอขายผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อน เป็นต้น

ทั้งนี้ ความคุ้มครองตามกฎหมายที่ผู้ซื้อผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนอาจได้รับตามกฎหมายไทยดังที่กล่าวมาข้างต้นนั้น เป็นเพียงการรับรองสิทธิของผู้บริโภคตามหลักกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคอันเกิดจากการบริโภคสินค้าและบริการทั่วไป มิใช่การให้ความคุ้มครองเฉพาะกรณีเพื่อปกป้องสิทธิของผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนเป็นการเฉพาะเจาะจงอันจะทำให้ผู้ซื้อได้รับการคุ้มครองสิทธิได้เหมาะสมกับความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินการขายที่ไม่ถูกต้อง

สำหรับกฎหมายในหัวข้อที่หนึ่งที่ว่าด้วยการกำกับดูแลกิจการธุรกิจประเภทการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนั้น กฎหมายไทยในปัจจุบันยังไม่มีบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะ คงมีเพียงกฎหมายที่ว่าด้วยการกำกับดูแลกิจการโรงแรมอันได้แก่พระราชบัญญัติโรงแรมเท่านั้น ซึ่งเป็นเพียงการกำกับดูแลกิจการเพียงหนึ่งในสองส่วนของการดำเนินรูปแบบทางธุรกิจโดยรวม เพราะฉะนั้นหากจะกล่าวว่าสามารถนำพระราชบัญญัติโรงแรมมาบังคับใช้กับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนก็ย่อมได้เนื่องจากเป็นธุรกิจประเภทเดียวกันคงเป็นคำกล่าวที่ไม่ถูกต้อง เพราะแท้จริงแล้วธุรกิจประเภทนี้มีไม่เพียงงานด้านบริการเท่านั้นที่ต้องการการกำกับดูแลตามกฎหมาย หากแต่มีส่วนที่เกี่ยวกับการจัดสรรการใช้สอยอสังหาริมทรัพย์เข้ามาเกี่ยวข้องและต้องการการกำกับดูแลโดยอาศัยบทบัญญัติของกฎหมายด้วยเช่นกัน

นอกจากนี้ กฎหมายในหัวข้อที่สามที่ว่าด้วยนิติกรรมสัญญา นั้น การปรับใช้กฎหมายไทยในปัจจุบันให้ถือว่าสัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อนนั้น คือ สัญญาเช่า ซึ่งในความเป็นจริงแล้วสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายนั้นมีมากกว่าสถานะความเป็นผู้เช่าและผู้ให้เช่า เนื่องจากสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนั้นไม่ใช่เป็นแค่สัญญาเช่าสถานที่พักแต่เพียงอย่างเดียวเท่านั้น หากแต่ยังจะต้องเป็นสัญญาที่มีวัตถุประสงค์ในทางทรัพย์สินด้วย ซึ่งอาจจะเรียกได้ว่าเป็นสัญญาที่ว่าด้วยการซื้อขายทรัพย์สินด้วยอีกประการหนึ่ง นอกเหนือไปจากวัตถุประสงค์เพื่อการเช่าสถานที่เพื่อการพักผ่อนและใช้บริการ เพราะฉะนั้นจึงเท่ากับเป็นสัญญาที่มี 2 วัตถุประสงค์อยู่ในสัญญาเดียวกัน ถ้าฟังเพียงหลักกฎหมายว่าด้วยเอกเทศสัญญา – สัญญาเช่าทรัพย์สิน ที่ปรากฏอยู่ในประมวลกฎหมายแพ่งและ

พาณิชย์ของประเทศไทยในปัจจุบันจึงไม่อาจใช้บังคับกับสัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อนได้โดยตรง และสมบูรณ์เพียงพอ

สุดท้าย หัวข้อกฎหมายที่ว่าด้วยทรัพย์สินนั้น ต้องพิจารณาหลักกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินตามกฎหมายไทยที่มีอยู่ในปัจจุบันว่าจะสามารถนำมาใช้กับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนได้เพียงใด หรือไม่ ซึ่งจะได้วิเคราะห์และอธิบายรายละเอียดในลำดับต่อไป

ในขณะที่กฎหมายของต่างประเทศนั้น การบังคับใช้บทบัญญัติของกฎหมายกับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนมีความชัดเจนทั้งส่วนของการกำกับดูแลกิจการ การคุ้มครองผู้บริโภค ตลอดจนส่วนที่ว่าด้วยลักษณะของนิติกรรมสัญญาและหลักทรัพย์สิน หากแต่เนื้อหาของสาระแห่งบทบัญญัติของกฎหมายอาจแตกต่างกันไปตามหลักพื้นฐานกฎหมายภายใน สภาพเศรษฐกิจและสภาพสังคมของแต่ละประเทศ และจากการศึกษาทำให้สามารถจัดแบ่งกฎหมายของต่างประเทศที่เป็นปัจจุบันอันมีลักษณะรูปแบบและเนื้อหาของกฎหมายที่มีความแตกต่างกันอย่างชัดเจนออกได้เป็น 3 กฎหมายหลัก ได้แก่ กฎหมายสหภาพยุโรป กฎหมายเยอรมัน และกฎหมายสหรัฐอเมริกา ซึ่งสามารถแยกอธิบายเปรียบเทียบกับกฎหมายไทยได้ตามตารางดังต่อไปนี้

ตารางที่ 5 เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างกฎหมายไทยกับกฎหมายต่างประเทศ

	กฎหมายไทย	กฎหมายสหภาพยุโรป	กฎหมายเยอรมัน	กฎหมายสหรัฐอเมริกา
ชื่อกฎหมาย	--	ข้อบังคับว่าด้วยการคุ้มครองผู้ซื้อภายใต้บังคับแห่งสัญญาเกี่ยวข้องกับการซื้อสิทธิใช้สอยในอสังหาริมทรัพย์ตามลักษณะโทมแซร์	ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันว่าด้วยลักษณะหนี้ หมวดสัญญาโทมแซร์	รัฐบัญญัติว่าด้วยแผนการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนและโทมแซร์ (อยู่ภายใต้หมวดกฎหมายที่ว่าด้วยอสังหาริมทรัพย์)
วัตถุประสงค์	--	เพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคผู้ซื้อโทมแซร์	เพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคผู้ซื้อโทมแซร์	เพื่อวางระเบียบข้อบังคับกับกิจการและแผนจัดสรรวันหยุดพักผ่อน
ลักษณะสำคัญของกฎหมาย	--	ว่าด้วยสัญญาโทมแซร์และสัญญาอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องด้วยสัญญาโทมแซร์	ว่าด้วยสัญญาโทมแซร์และหน้าที่บางประการของผู้ประกอบการ	ว่าด้วยสัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อน และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนภาระหน้าที่ของผู้ประกอบการ โดยมุ่งเน้นการเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วน
ส่วนที่ว่าด้วยการกำกับดูแลกิจการ	ปรับใช้กฎหมายว่าด้วยกิจการโรงแรม	กฎหมายบัญญัติหน้าที่ของผู้ประกอบกิจการไว้บางประการ	กฎหมายบัญญัติหน้าที่ของผู้ประกอบกิจการไว้บางประการ	กฎหมายกำกับดูแลกิจการเป็นการเฉพาะ
ส่วนที่ว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค	ปรับใช้กฎหมายทั่วไปว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภคผู้ซื้อสินค้าและบริการจากผู้ประกอบการ	กฎหมายคุ้มครองสิทธิผู้ซื้อผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนเป็นการเฉพาะ	กฎหมายคุ้มครองสิทธิผู้ซื้อผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนเป็นการเฉพาะ	กฎหมายคุ้มครองสิทธิผู้ซื้อผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนเป็นการเฉพาะ
ส่วนที่ว่าด้วยสัญญา	ปรับใช้สัญญาเช่าทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (สิทธิครอบครองตามสัญญาเช่า)	สัญญาซื้อขายโทมแซร์ (สิทธิใช้สอยในอสังหาริมทรัพย์)	สัญญาซื้อขายโทมแซร์ (สิทธิใช้สอยในอสังหาริมทรัพย์)	สัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อนหรือโทมแซร์ (กรรมสิทธิ์หรือทรัพย์สินประเภทอื่นในอสังหาริมทรัพย์)

จึงเห็นได้ว่า หากต้องการสนับสนุนให้ธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนสามารถเจริญเติบโตในภาคอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและการโรงแรมของประเทศไทยแล้ว สิ่งที่นักธุรกิจภาคเอกชนต้องการให้เกิดขึ้น คือ การรับรองสถานะและความมีอยู่จริงของธุรกิจประเภทนี้ในประเทศไทยด้วยการปรับปรุงกฎหมายเพื่ออุดช่องว่างระหว่างการดำเนินธุรกิจกับการบังคับใช้กฎหมายให้สอดคล้องกันกับสภาพความเป็นจริงและลักษณะเฉพาะของกิจการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในประเด็นที่ว่าด้วยการกำกับดูแลกิจการนั้นเป็นประเด็นที่สำคัญอย่างยิ่งต่อการเริ่มต้นและการสนับสนุนการขยายตัวของธุรกิจโรงแรมเป็นอย่างมาก เพราะการเพิ่มช่องทางการตลาดด้วยการขยายธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนั้นไม่สามารถเกิดขึ้นได้หากไม่ได้รับการสนับสนุนจากองค์กรภาครัฐ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการบัญญัติกฎหมายเพื่อการบังคับใช้กับธุรกิจเป็นการเฉพาะ ทั้งนี้ เพื่อให้การรับสิทธิของผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนได้รับการคุ้มครองอย่างเป็นรูปธรรมอันจะเป็นการกระตุ้นให้มีการเคลื่อนไหวในธุรกิจประเภทนี้เกิดขึ้นและดำเนินไปอย่างถูกต้องตามกฎหมาย

5.2 การปรับใช้หลักกฎหมายต่างประเทศกับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนในประเทศไทย

5.2.1 เนื้อหาสาระสำคัญของกฎหมาย

จากประเด็นปัญหาหลักในทางธุรกิจที่เกิดขึ้นกับผู้บริโภคในอดีตที่ผ่านมาสามารถแบ่งออกเป็น 3 ประเด็นใหญ่ๆ ได้แก่

- (1) ประเด็นว่าด้วยการขาดข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนที่ถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน และเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้บริโภค
- (2) ประเด็นว่าด้วยวิธีการทางการตลาดเพื่อเสนอขายผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนที่มีลักษณะเป็นการกระตุ้นอย่างรุนแรงเพื่อให้สามารถปิดการขายได้อย่างรวดเร็ว และการปกปิด บิดเบือน ข้อมูลข้อเท็จจริงบางประการโดยผู้ประกอบการ
- (3) ประเด็นว่าด้วยการบริหารจัดการแผนโครงการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนทั้งในด้านการบริหารการเงินและด้านการปฏิบัติการโครงการ เพื่อให้บริการแก่ลูกค้าภายนอกและสมาชิกโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ บรรลุตามวัตถุประสงค์และแผนดังเช่นที่ผู้ประกอบการได้นำเสนอแผนโครงการไว้ตั้งแต่ต้น

ด้วยเหตุนี้ จากที่ได้ศึกษาจากกฎหมายของต่างประเทศ เนื้อหาสาระและหลักกฎหมายสำคัญที่สมควรได้รับการแก้ไขปรับปรุงเพิ่มเติมและจำเป็นต้องบัญญัติไว้ในกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนของประเทศไทย ได้แก่

(1) การกำหนดนิยามของสัญญาซื้อขายและแบบมาตรฐานของสัญญาซื้อขายผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อน และอาจกำหนดแบบของสัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อน โดยกำหนดให้สัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อนจะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรและลงลายมือชื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเป็นสำคัญ ตลอดจนอาจกำหนดให้สัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อนต้องนำไปจดทะเบียนหรือจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้อีกด้วยก็ได้

(2) การกำหนดสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบระหว่างผู้ประกอบการและผู้บริโภคไว้ให้ชัดเจน

(3) การกำหนดหลักเกณฑ์และข้อปฏิบัติเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนให้ชัดเจน เพื่อความโปร่งใสและเป็นธรรมต่อผู้บริโภค

(4) การกำหนดข้อห้ามมิให้ผู้ประกอบการดำเนินวิธีการทางการตลาดบางประการ เช่น ห้ามมิให้ใช้วิธีการขายตรงกับผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อน ห้ามมิให้เสนอขายหรือปิดการขายทางโทรศัพท์ (อาจมีข้อยกเว้นกรณีการโทรศัพท์เพื่อเชิญชวนให้เข้าฟังหรือเข้าชมแผนโครงการได้ แต่การโทรศัพท์ถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายนั้นจะต้องมิใช่เป็นกระทำอันจะเป็นการรบกวนการดำเนินชีวิตประจำวันของบุคคลเหล่านั้นมากเกินไป) ห้ามมิให้โฆษณาขายผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนว่าเป็นการลงทุน เป็นต้น

(5) การกำหนดให้สิทธิแก่ผู้บริโภคในการขอยกเลิกสัญญาได้ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดและโดยปราศจากเงื่อนไข ซึ่งระยะเวลาของการบอกเลิกสัญญาดังกล่าวจะต้องไม่ยาวนานเกินไปแต่ต้องเป็นระยะเวลาเพียงพอที่จะให้ผู้บริโภคได้มีโอกาสศึกษาพิจารณาถึงแผนโครงการวันหยุดพักผ่อนที่น่าเสนอ และต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขว่าระยะเวลาการบอกเลิกสัญญาจะยังไม่เริ่มนับจนกว่าผู้บริโภคจะได้รับข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนที่กฎหมายบัญญัติไว้ครบถ้วนเสียก่อน ตลอดจนการกำหนดให้ผู้ประกอบการต้องคืนเงินที่ได้รับมาทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่ผู้บริโภค โดยอาจยินยอมให้หักลบค่าใช้จ่ายชดเชยในทรัพย์สินหรือสิทธิประโยชน์ในส่วนที่ผู้บริโภคได้รับและใช้สิทธิไปแล้วออกได้แล้วแต่กรณีว่าได้มีการใช้สอยทรัพย์สินใดๆ ไปบ้างแล้วหรือไม่

(6) การจัดให้มีผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาในช่วงเวลาระหว่างที่โครงการยังดำเนินการไม่แล้วเสร็จ หรือจนกว่าจะสามารถส่งมอบโครงการให้คณะกรรมการและคณะผู้บริหารจัดการโครงการรับหน้าที่ไปดำเนินการต่อไปได้

(7) การจัดให้มีระบบการจดทะเบียนหรือจดทะเบียนโครงสร้างก่อนเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไป

5.2.2 ขอบเขตการบังคับใช้กฎหมาย

เพื่อให้กฎหมายที่จะบัญญัติขึ้นได้บรรลุวัตถุประสงค์เพื่อการคุ้มครองผู้บริโภค จำเป็นต้องอธิบายความหมายของคำว่า “ผู้ประกอบการ” และ คำว่า “ผู้ซื้อรายสุดท้าย หรือ ผู้บริโภครายสุดท้าย” ไว้ให้ชัดเจน อันเป็นการแสดงสถานะและความสัมพันธ์ระหว่างฝ่ายผู้ขาย และฝ่ายผู้ซื้อว่าอย่างไรจึงเข้าลักษณะของการเป็นผู้ขาย และลักษณะเช่นใดจึงจะเป็นผู้ซื้อ

จากที่ได้ศึกษาและได้อธิบายมาแล้วก่อนหน้านี้แล้วว่าธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนั้นเป็นการผนวกแนวคิดของธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ทอันเป็นงานบริการเข้าไว้ด้วยกันกับธุรกิจจัดสรรอสังหาริมทรัพย์ และวันหยุดพักผ่อนก็คือ “ผลิตภัณฑ์” ประเภทหนึ่งของหน่วยการขายห้องพัก ในประเด็นเรื่องขอบเขตและนิยามความหมายของ “ผู้ประกอบการ” จะสามารถอธิบายได้ด้วยองค์ประกอบของ “ธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน” ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการจัดสรรอสังหาริมทรัพย์ออกขายแก่ประชาชนทั่วไป และ
- (2) แบ่งหน่วยการขายออกเป็น “ช่วงระยะเวลา” และ
- (3) มีการให้บริการในรูปแบบเดียวกับธุรกิจประเภทโรงแรม

และจากองค์ประกอบข้อที่ (3) “กิจการโรงแรม” ตามกฎหมายไทยในปัจจุบันมีองค์ประกอบ ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นสถานที่พัก
- (2) มีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจ
- (3) เพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใด
- (4) เรียกค่าตอบแทนต่ำกว่ารายเดือน

ประกอบกับกฎกระทรวงที่กำหนดหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรมไว้ว่า สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักเกินกว่า 4 ห้อง และมีจำนวนผู้เข้าพักเกินกว่า 20 คน เข้าลักษณะเป็นโรงแรมนั้น หากจะพิจารณาให้องค์ประกอบข้อที่ว่าด้วย “การเรียกค่าตอบแทนต่ำกว่ารายเดือน”

มิใช่องค์ประกอบสำคัญหรือองค์ประกอบหลักของธุรกิจโรงแรมแล้ว² กรณีของการประกอบกิจการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนย่อมเข้าลักษณะครบตามองค์ประกอบต่างๆ ของการเป็นโรงแรม อีกทั้งวัตถุประสงค์ของการประกอบกิจการก็คือ “เพื่อการแสวงหาผลกำไร” ดังนั้น นักธุรกิจ นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งหลายจึงถือเป็น “ผู้ประกอบการ” ธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนทั้งสิ้น จึงต้องตกอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายที่ว่าด้วยกิจการโรงแรมไปแล้วโดยอัตโนมัติ หรือ ตกอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายที่ว่าด้วยกิจการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนเป็นการเฉพาะ หากได้มีการบัญญัติกฎหมายในกรณีหลังนี้เกิดขึ้น และด้วยเหตุนี้ จึงอาจเกิดประเด็นคำถามขึ้นว่า การบังคับใช้กฎหมายทั้งสองฉบับซ้ำซ้อนกันหรือไม่ ผู้เขียนมีความคิดเห็นว่าเป็นการซ้ำซ้อนกัน เนื่องจากกิจการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนส่วนหนึ่งเข้าลักษณะของกิจการโรงแรม การจะต้องตกอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายที่ว่าด้วยกิจการโรงแรมก็เป็นการเหมาะสมดีอยู่แล้ว แต่อีกส่วนหนึ่งที่เข้าลักษณะของการจัดสรรอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนที่ต้องกรกฎหมายใหม่เพิ่มเติมเข้ามาเพื่อให้สมบูรณ์แก่การบังคับใช้กับธุรกิจ และเหตุผลอีกประการหนึ่ง คือ กิจการโรงแรมไม่จำเป็นต้องเป็นกิจการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนเสมอไป แต่กิจการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนต้องเป็นกิจการโรงแรมด้วยเสมอ เพราะวันหยุดพักผ่อนคือ “ผลิตภัณฑ์” และช่องทางการตลาดหนึ่งของกิจการโรงแรมนั่นเอง ดังนั้น กฎหมายที่ว่าด้วยการกำกับดูแลกิจการโรงแรมยังคงมีความจำเป็นอยู่ และสามารถนำไปใช้บังคับกับกิจการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนเฉพาะส่วนที่ว่าด้วยงานโรงแรมได้โดยไม่ขัดแย้งกัน

สำหรับของเขตและนิยามความหมายของ “ผู้ซื้อ” ด้วยมุมมองของผู้ซื้อ ผู้บริโภค ลูกค้า หรือผู้ใช้บริการนั้น วัตถุประสงค์หลักของการซื้อสินค้าและบริการหรือการยอมตนเข้าผูกพันตามสัญญาวันหยุดพักผ่อนก็ “เพื่อวัตถุประสงค์ในการพักผ่อน” เท่านั้น มิใช่วัตถุประสงค์เพื่อการค้าหรือแสวงหากำไร³ ดังนั้น จึงต้องกำหนดนิยามความหมายของผู้ซื้อให้เข้าลักษณะของการเป็น “ผู้ซื้อรายสุดท้าย” ที่ซื้อผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนเพื่อใช้ประโยชน์ส่วนตัว มิใช่เพื่อประโยชน์ทางการค้า เพราะหากเป็นการซื้อเพื่อการค้าหรือแสวงหากำไร เช่น ซื้อหลายหน่วยในปริมาณมาก เช่นนี้ก็ต้องจะต้องถูกจัดให้เข้าลักษณะเป็นผู้ประกอบกิจการจัดสรรวันหยุดพักผ่อน

² เพราะตามสภาพความเป็นจริงในตลาดธุรกิจ โรงแรมย่อมต้องการให้มีอัตราการใช้ห้องพักอยู่ตลอดเวลา จึงมีโรงแรมจำนวนมากที่รับลูกค้าเข้าพักโดยคิดอัตราห้องพักเป็นรายเดือน

³ การที่ผู้ซื้อได้ซื้อผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนไว้เพื่อประโยชน์ใช้สอยแก่ตนเอง แม้ต่อมาจะขายผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนนั้นออกไปให้แก่บุคคลภายนอก ก็ไม่ถือว่าเป็นการมุ่งแสวงหากำไรหรือเพื่อการค้า

สำหรับประเภทของผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนที่ทำการเสนอชื่อเสนอขายกันนั้น ไม่ว่าจะเรียกชื่อผลิตภัณฑ์ว่าอย่างไรก็ตาม จะสามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภทหลักๆ ก็คือ ผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนธรรมชาติหรือโทมัสแซร์ กับ โทมัสแซร์พลัสหรือที่รู้จักกันเป็นการทั่วไปว่า คลับวันหยุดพักผ่อน ส่วนการบังคับใช้กฎหมายกับผลิตภัณฑ์ ไม่ว่าจะ เป็นโทมัสแซร์ หรือ โทมัสแซร์พลัส หรือคลับวันหยุดพักผ่อน หากสาระสำคัญและวัตถุประสงค์หลักของการดำเนินกิจการเป็นไปในลักษณะเดียวกันและครบตามองค์ประกอบแล้ว ก็น่าจะเข้าหลักเกณฑ์ของการบังคับใช้ภายใต้กฎหมายฉบับเดียวกันได้ ส่วน “ชื่อผลิตภัณฑ์” นั้นเป็นเพียงการแสดงความแตกต่างในชื่อที่ใช้เรียกประเภทของผลิตภัณฑ์เท่านั้น หากแต่เนื้อหาของสาระแท้จริงของรูปแบบและแผนโครงการนั้นต่างก็มุ่งหมายไปในลักษณะเดียวกันคือ เพื่อการโอนกรรมสิทธิ์หรือการขายสิทธิใช้สอยในสถานที่พักสำหรับวันหยุดพักผ่อนนั่นเอง แล้วแต่กรณี

แต่อย่างไรก็ตาม มีข้อสังเกตว่าหากกรณีเป็น “คลับวันหยุดพักผ่อน หรือ สโมสรวันหยุดพักผ่อน” ที่มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อการสนันทนาการ (มิใช่เป็นเพียงชื่อเรียกขานผลิตภัณฑ์) เช่น สนามกอล์ฟแอนด์คันทรีคลับ เหล่านี้เป็นต้น การบังคับใช้กฎหมายกับธุรกิจก็จะแตกต่างกันออกไป เพราะสโมสรเพื่อการพักผ่อนเช่นนี้ ไม่ได้ดำเนินกิจการในลักษณะของการให้บริการทางด้านสถานที่พักแบบเดียวกับกิจการโรงแรมแต่เพียงอย่างเดียวเท่านั้น หากแต่เป็นกิจการที่ผนวกแนวคิดของสถานที่เพื่อการสมาคมและเพื่อการพักผ่อนเข้ากับการจัดสรรและการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ โดยที่อาจจะมีกิจการโรงแรมเข้าร่วมเป็นกิจการประเภทหนึ่งในบรรดาประเภทของการให้บริการทั้งหมดของสโมสร ทั้งนี้ก็เพื่อให้บรรลุถึงวัตถุประสงค์หลักของการดำเนินกิจการสโมสรอย่างครบถ้วนนั่นเอง ดังนั้น กิจการประเภท “คลับวันหยุดพักผ่อน” ที่มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อให้บริการทางด้านสนันทนาการนี้ และมีรูปแบบของการให้บริการที่มากกว่าการจัดสรรสถานที่พัก ก็จะต้องตกอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายหลายฉบับแล้วแต่ประเภทของกิจการ เช่น กิจการโรงแรม กิจการร้านอาหารและสถานบันเทิง เป็นต้น ซึ่งหากมีการประกอบกิจการประเภท “การจัดสรรวันหยุดพักผ่อนหรือโทมัสแซร์” เข้าไปรวมอยู่ด้วยแล้ว ก็ต้องตกอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายที่ว่าด้วยการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนด้วยอีกฉบับหนึ่งด้วย ดังนั้น คำว่า “คลับวันหยุดพักผ่อน” จึงไม่อาจพิจารณาเพียงแค่ชื่อคลับวันหยุดพักผ่อนเท่านั้น หากแต่ต้องพิจารณาถึงเนื้อหาของสาระและวัตถุประสงค์ของกิจการด้วยว่าสมควรตกอยู่ภายใต้การบังคับของกฎหมายฉบับใดบ้าง ซึ่งแน่นอนว่าย่อมต้องมีกฎหมายหลายฉบับที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากลักษณะของกิจการนั้นเกี่ยวข้องกับกิจกรรมทางธุรกิจหลากหลายประเภท และ “การจัดสรรวันหยุด

พักผ่อน” อาจเป็นเพียงส่วนหนึ่งในกิจกรรมทางธุรกิจเหล่านั้น แต่อาจไม่ได้เป็นกิจกรรมและวัตถุประสงค์หลักทางธุรกิจก็ได้

สำหรับประเด็นในเรื่องโครงสร้างของธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้ซื้อหรือผู้บริโภค กล่าวคือ โครงสร้างของการถือวันหยุดพักผ่อนนั้นสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท คือ Equity clubs กับ Non-equity clubs โดยที่ผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนที่ถูกจัดอยู่ในโครงสร้างที่เรียกว่า Equity clubs นั้นถือว่าเป็นผู้ถือหุ้นในกิจการวันหยุดพักผ่อน ดังนั้น จึงอาจเกิดข้อสงสัยขึ้นได้ว่า ผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนประเภทนี้จะถือเสมือนเป็นผู้ประกอบกิจการด้วยหรือไม่ และในประเด็นที่เกี่ยวกับแนวคิดและตามบทบัญญัติของกฎหมายต่างประเทศที่ว่า “การซื้อวันหยุดพักผ่อนไม่ใช่การลงทุน” นั้นจะสามารถหยาบคายอธิบายแยกแยะความแตกต่างได้อย่างไร หรือไม่

เนื่องด้วยแนวคิดของการลงทุนเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์คือการลงทุนเพื่อที่อยู่อาศัย หรืออาจเป็นการลงทุนเพื่อหวังกำไรจากส่วนต่างของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มสูงขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อันเป็นการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นตามสภาพเศรษฐกิจ ความเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ถูกแสดงออกด้วยหลักกรรมสิทธิ์ ผสมกับความต้องการเป็นเจ้าของในตัวทรัพย์สินที่จับต้องได้จริงๆ จึงเท่ากับว่าผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ถือเสมือนเป็นนักลงทุนประเภทหนึ่งด้วยเช่นกัน เพราะการลงทุนเพื่อหวังผลตอบแทนในรูปของจำนวนเงิน การซื้ออสังหาริมทรัพย์แล้วขายออกไปในเวลาต่อมานั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์ทางการค้าหากำไร จึงอาจมีฐานะเทียบเท่ากับผู้ประกอบกิจการได้ด้วยหากการลงทุนดังกล่าวอยู่ในรูปของการถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อประกอบกิจการค้า หรือการเข้าเป็นหุ้นส่วนในกิจการในฐานะผู้ถือหุ้นเพื่อรับส่วนแบ่งกำไรจากผลประกอบการของกิจการอสังหาริมทรัพย์นั้น

แต่แนวคิดของการซื้อวันหยุดพักผ่อนที่แท้จริงนั้นกลับแตกต่างออกไปโดยสิ้นเชิง กล่าวคือ ผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนเปรียบเสมือนลูกค้าผู้ใช้บริการในโรงแรม การซื้อผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนก็คือการชำระราคาในมูลค่าปัจจุบันเพื่อใช้ประโยชน์ในสถานที่พักตากอากาศที่ตนได้ซื้อไว้สำหรับในอนาคต วัตถุประสงค์หลักจึงมุ่งใช้สถานที่สำหรับการพักผ่อน เพื่อประโยชน์ส่วนตัว ที่ไม่ใช่เพื่อประโยชน์ทางการค้าหรือไม่ใช่เพื่อหวังผลตอบแทนทางการเงิน ดังนั้นโดยหลักการ ผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนจึงเป็นผู้ซื้อรายสุดท้ายและเป็นผู้บริโภคอย่างแท้จริง หากแต่ด้วยสาเหตุของราคาวันหยุดพักผ่อนนั้นอาจสูงกว่าการเช่าสถานที่พักต่างๆ ไป ดังนั้นลักษณะของความเป็นเจ้าของสิทธิ

จึงอยู่ในรูปแบบของการเป็นสมาชิกคลับที่มีผลประโยชน์ตอบแทนมากกว่าโรงแรมทั่วไปโดยแลกกับการชำระราคาที่ค่อนข้างสูง

ดังนั้น ไม่ว่าผู้ประกอบการจะเรียกชื่อผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนว่าอย่างไร แต่หากผู้ซื้อเข้าหลักเกณฑ์ของการเป็นผู้ใช้ผลิตภัณฑ์เพื่อประโยชน์ส่วนตัวแล้ว ย่อมเป็นผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนด้วยกันทั้งหมดทั้งสิ้น (ผู้ซื้อหรือผู้บริโภครายสุดท้าย) แต่หากรูปแบบของโครงสร้างการถือวันหยุดพักผ่อนเข้ากรณีของการเป็นผู้ถือหุ้นก็ต้องถือว่าเป็นนักลงทุนหรือเป็นหุ้นส่วน จึงเป็นผู้ประกอบการ ไม่ใช่ผู้ซื้อผู้บริโภค และนี่คือความแตกต่างทางด้านโครงสร้างการถือวันหยุดพักผ่อน ซึ่งส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้อวันหยุดพักผ่อนของผู้บริโภคเป็นอย่างมาก โดยผลกระทบที่ปรากฏผลให้เห็นได้อย่างชัดเจนก็คือ ตัวอย่างในประเด็นของการเสียภาษีที่แตกต่างกันระหว่างผู้ประกอบการและผู้ซื้อรายสุดท้าย เพราะหากเป็นผู้บริโภคผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนอย่างแท้จริงแล้วก็สมควรจะเสียภาษีในรูปแบบของภาษีทรัพย์สิน เช่น ภาษีโรงเรือน ตามอัตราส่วนของการถือหุ้นวันหยุดพักผ่อน หรือภาษีจากการบริโภคสินค้าและบริการ เช่น ภาษีมูลค่าเพิ่ม แต่หากเข้ากรณีเป็นนักลงทุน เป็นผู้ถือหุ้นก็ย่อมจะต้องถูกบังคับให้เสียภาษีเงินได้จากส่วนแบ่งกำไรหรือเงินปันผลอีกด้วย ซึ่งในกรณีเช่นนี้ หากผู้ซื้อไม่ทราบข้อมูลที่แท้จริงหรือไม่เข้าใจโครงสร้างของการถือครองผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อน อาจก่อให้เกิดปัญหาจากความไม่เข้าใจข้อเท็จจริงเหล่านี้ขึ้นในภายหลังได้ อาทิเช่น ผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนเพียงต้องการใช้สอยใช้ประโยชน์จากการเข้าพักในโรงแรมและรีสอร์ท แต่ไม่ได้ต้องการจะเป็นผู้ประกอบการโรงแรม อีกทั้งยังคาดไม่ถึงว่าตนจะต้องมาเสียภาษีในฐานะผู้ประกอบการด้วย ดังนั้นเป็นต้น ทั้งนี้ สาเหตุของปัญหาทั้งหมดที่เกิดขึ้นก็คือความเข้าใจผิดอันเกิดจากการขาดข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้องครบถ้วน คลาดเคลื่อนจากความเป็นจริง ประกอบกับวิธีการทางการตลาดที่ไม่ถูกต้องเหมาะสมนั่นเอง

ด้วยเหตุนี้ การบังคับใช้กฎหมายเพื่อกำกับดูแลกิจการประเภทธุรกิจวันหยุดพักผ่อน จึงจะต้องอธิบายวัตถุประสงค์และขอบเขตให้ชัดเจนด้วยว่าอย่างไรจึงจะถือว่าเป็นผู้ประกอบการที่ต้องถูกกำกับดูแล และอย่างไรจะเป็นผู้ซื้อผู้บริโภควันหยุดพักผ่อนที่สมควรจะได้รับการคุ้มครองตามกฎหมาย ส่วนผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนเองก็ต้องทำความเข้าใจ (โดยอาศัยข้อมูล) ด้วยว่าตนเองต้องการเพียงแค่สถานที่พักผ่อน หรือ ต้องการผลตอบแทนจากการลงทุนในกิจการ เพราะรูปแบบการดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับวันหยุดพักผ่อนในปัจจุบันนี้มีอยู่หลากหลายรูปแบบผลิตภัณฑ์ อีกทั้งวัตถุประสงค์และโครงสร้างก็แตกต่างกัน การศึกษาและทำความเข้าใจกับข้อมูลจึงเป็นสิ่งสำคัญที่สุดสำหรับผู้บริโภคผู้ซื้อผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อน

5.2.3 ระบบและรูปแบบของกฎหมาย

จากการศึกษาพบว่าระบบของการให้การรับรองและคุ้มครองโดยกฎหมายที่สมบูรณ์นั้นจะต้องแยกหลักกฎหมายออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ ส่วนที่ว่าด้วยการกำกับดูแลกิจการ และ ส่วนที่ว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค ทั้งยังต้องพิจารณาประกอบกับหลักกฎหมายทั่วไปว่าด้วย “สัญญา” และ “ทรัพย์สินสิทธิ” เพื่อให้สอดคล้องแก่การบังคับใช้อย่างสมบูรณ์ นอกจากนี้ยังพบว่ารูปแบบของการบัญญัติกฎหมายก็สามารถแยกอธิบายออกได้เป็น 2 แนวทาง กล่าวคือ แนวทางกฎหมายของประเทศในกลุ่มภาคพื้นทวีปยุโรป กับ แนวทางกฎหมายของกลุ่มประเทศแองโกลอเมริกัน ซึ่งทั้ง 2 แนวทางนี้จะมีความแตกต่างกันไปทั้งด้านแนวคิด รูปแบบ และเนื้อหาสาระของบทบัญญัติของกฎหมาย

โดยที่แนวคิดและรูปแบบกฎหมายของประเทศในกลุ่มภาคพื้นทวีปยุโรปจะมุ่งเน้นหลักกฎหมายเพื่อการคุ้มครองผู้บริโภคเป็นสำคัญ โดยพิจารณานิติสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขาย หรือ ระหว่างผู้ประกอบการกับผู้บริโภค อันเป็นนิติสัมพันธ์ที่เกิดจาก “สัญญา” ดังนั้นบทบัญญัติของกฎหมายจึงมีเนื้อหาสาระที่ว่าด้วยนิยามของสัญญาต่างๆ การกำหนดมาตรฐานและแบบของสัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อน โดยสัญญาจะต้องมีรายการและข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญตามที่กฎหมายกำหนด และสัญญาจะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษร ดังนี้ เป็นต้น จึงจะถือว่านิติกรรมถูกต้องครบถ้วนสมบูรณ์เกิดเป็นสัญญาได้ตามกฎหมาย และความสมบูรณ์ของสัญญานี้เองจะเป็นสาระสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อถึงผลของสัญญาและการบังคับใช้สิทธิระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายอีกด้วย สำหรับตัวผู้ประกอบการนั้น กฎหมายได้บัญญัติกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ประกอบการในอันจะต้องกระทำการหรืองดเว้นกระทำการใดๆ บางประการเพื่อมิให้เป็นการเอาเปรียบผู้บริโภค และ กฎหมายยังได้บัญญัติกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้บริโภค เช่น สิทธิในการยกเลิกสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดและโดยปราศจากเงื่อนไข เป็นต้น ซึ่งรูปแบบของการบัญญัติกฎหมายที่มีลักษณะเป็นกฎหมายลายลักษณ์อักษร หรือเป็นระบบประมวลกฎหมายดังเช่นกฎหมายของกลุ่มประเทศภาคพื้นทวีปยุโรปนั้น ประมวลกฎหมายจะบัญญัติกำหนดหลักกฎหมายให้เอกชนคู่สัญญาต้องประพฤติปฏิบัติต่อกันไว้พอสังเขปเพื่อเป็นแนวทางในการปรับใช้กฎหมายเข้ากับข้อเท็จจริงอันอาจเกิดขึ้น แต่ไม่ได้บัญญัติกำหนดลงไปถึงรายละเอียดของการปฏิบัติในทุกขั้นตอนของการดำเนินกิจการเหมือนกับรูปแบบกฎหมายของกลุ่มประเทศแองโกลอเมริกันที่ผู้ประกอบการมีหน้าที่ต้องปฏิบัติและต้องได้รับอนุญาตตามขั้นตอนของกฎหมายอย่างเคร่งครัด

นอกจากนี้ ข้อเนื้อหาของสาระของกฎหมายก็แตกต่างกัน สำหรับกลุ่มประเทศ
 แองโกลอเมริกันนั้นกฎหมายแม้จะมีวัตถุประสงค์เพื่อการกำกับดูแลกิจการเป็นหลัก แต่จากการที่
 ข้อกฎหมายกำหนดรายละเอียดไว้ให้ผู้ประกอบการปฏิบัติไว้เป็นการเฉพาะเช่นนี้เท่ากับเป็น
 การป้องกันมิให้ผู้บริโภคต้องตกเป็นฝ่ายเสียเปรียบอันส่งผลให้ผู้บริโภคได้รับการคุ้มครองสิทธิไป
 ด้วยพร้อมกันในฉบับเดียว ดังนั้น เนื้อหาของบทบัญญัติของกฎหมายจึงต้องประกอบไปด้วย
 ขั้นตอนการดำเนินการของผู้ประกอบกิจการ หน้าที่ของผู้ประกอบกิจการ และสิทธิของผู้บริโภค
 ตลอดจนองค์ประกอบที่จะเข้ามาทำหน้าที่ของแต่ละฝ่ายทั้งภาครัฐและภาคเอกชน อันเป็นการสร้าง
 สมดุลในหน้าที่ของการปฏิบัติและการควบคุมดูแลระหว่างฝ่ายผู้บริโภค ฝ่ายผู้ประกอบการ
 และฝ่ายรัฐ ทั้งสามฝ่ายให้มีการตรวจสอบร่วมกันและถ่วงดุลซึ่งกันและกัน ซึ่งแตกต่างจาก
 กฎหมายของกลุ่มประเทศภาคพื้นทวีปยุโรปที่มีได้มีการบัญญัติขั้นตอนการดำเนินธุรกิจจัดสรร
 วันหยุดพักผ่อนว่าผู้ประกอบการต้องปฏิบัติตามกฎหมายและต้องได้รับอนุญาตตามขั้นตอน
 ใดๆ แต่มุ่งเน้นที่เนื้อหาในข้อตกลงระหว่างคู่สัญญาเท่านั้น สำหรับในส่วนของกำกับการกำกับดูแล
 ผู้ประกอบการ หากจะมีกฎหมายที่ใช้บังคับกับผู้ประกอบการก็จะเป็นกฎหมายว่าด้วย
 การกำกับดูแลธุรกิจประเภทนั้นๆ โดยเฉพาะ เมื่อธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนเข้าลักษณะเป็น
 ธุรกิจโรงแรมก็ต้องไปว่ากล่าวกันด้วยกฎหมายที่ว่าด้วยการกำกับดูแลกิจการโรงแรมอันเป็น
 กฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วยประเภทของธุรกิจอีกฉบับหนึ่งต่างหาก

กล่าวโดยสรุปก็คือ หากยึดแนวคิดการบังคับใช้กฎหมายของกลุ่มประเทศภาคพื้น
 ทวีปยุโรป จะทำให้ต้องแยกกฎหมายออกเป็น 2 ฉบับ คือ กฎหมายว่าด้วยธุรกิจการจัดสรรวันหยุด
 พักผ่อนหนึ่งฉบับ และ กฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้ซื้อผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนอีกหนึ่งฉบับ
 เพื่อการบังคับใช้ไปด้วยพร้อมกัน แต่หากยึดแนวคิดของกฎหมายของกลุ่มประเทศแองโกลอเมริกัน
 ก็จะมีกฎหมายว่าด้วยธุรกิจการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนเพื่อการบังคับใช้เพียงแค่อันเดียว ซึ่งมี
 ข้อดีคือ บรรดาผู้ประกอบการจะถูกควบคุมดูแลให้อยู่ในระบบของการประกอบธุรกิจเดียวกันและ
 ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่รับผิดชอบ แต่ก็ยังมีข้อเสียคือ เนื้อหาของกฎหมายซับซ้อนและ
 เข้าใจยาก ประชาชนทั่วไปยากที่จะศึกษาและทำความเข้าใจได้ด้วยตนเอง ต้องอาศัยที่ปรึกษา
 ทางกฎหมายเท่านั้น ส่วนกฎหมายของกลุ่มประเทศภาคพื้นทวีปยุโรปจะว่าด้วยเรื่องความสัมพันธ์
 ในทางแพ่งระหว่างเอกชนด้วยกันเอง ประชาชนทั่วไปสามารถศึกษาและทำความเข้าใจได้ง่ายกว่า
 ว่ากฎหมายได้ให้การรับรองและคุ้มครองสิทธิของประชาชนทั่วไปซึ่งเป็นผู้บริโภคไว้อย่างไร

ตารางที่ 6 เปรียบเทียบลักษณะเด่น และ ข้อดี - ข้อเสียระหว่างกฎหมายกลุ่ม
ประเทศภาคพื้นทวีปยุโรปกับกลุ่มประเทศแองโกลอเมริกัน

		กฎหมายกลุ่มประเทศ ภาคพื้นทวีปยุโรป	กฎหมายกลุ่มประเทศ แองโกลอเมริกัน
ลักษณะเด่น	ประเภทกิจการ	ความเป็นกิจการโรงแรม	ความเป็นอสังหาริมทรัพย์
	สัญญาและวัตถุ แห่งสัญญา	ซื้อขายงานบริการ	ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
	สิทธิ	สิทธิใช้สอยในอสังหาริมทรัพย์	กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์
	ความคุ้มครอง	มุ่งเน้นการคุ้มครองผู้บริโภค	มุ่งเน้นการควบคุมกิจการ
	ธุรกิจถูกกำกับ โดย	--	ระบบการจดทะเบียนหรือจดแจ้ง กับหน่วยงานรัฐ
ข้อดี		ผู้บริโภคได้รับการคุ้มครองสิทธิ พื้นฐานตามสัญญาและตาม บทบัญญัติของกฎหมาย	ผู้ซื้อต้องมีความรู้หรือต้องมี ผู้เชี่ยวชาญทางกฎหมายให้ คำปรึกษา ก่อนเข้าทำสัญญา
		ผู้ประกอบการมีหน้าที่ตามสัญญา และหน้าที่บางประการอันเกี่ยวข้อง สัญญาตามบทบัญญัติของกฎหมาย	ผู้ประกอบการถูกควบคุมการ ประกอบธุรกิจโดยระเบียบ ข้อบังคับของกฎหมายอย่าง เคร่งครัด
		เนื้อหากฎหมายเข้าใจง่ายและมี ความยืดหยุ่นปรับใช้ได้แก่ทุกกรณี	--
ข้อเสีย		ผู้ประกอบการต้องตกอยู่ภายใต้ บังคับของกฎหมายหลายฉบับทั้ง ส่วนการกำกับดูแลธุรกิจและการ คุ้มครองผู้บริโภค	เนื้อหากฎหมายซับซ้อน หลาย ขั้นตอน เข้าใจยาก

5.2.4 แนวทางการนำหลักกฎหมายของต่างประเทศมาปรับใช้ให้เหมาะสมกับ ธุรกิจในประเทศไทย

ดังที่ได้ศึกษามาแล้วในบทที่ 2 เมื่อพิจารณาคุณแนวคิดและลักษณะเฉพาะของธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนจะพบว่าธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนั้นเป็นทั้ง “ธุรกิจจัดสรรอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย” และเป็นทั้ง “ธุรกิจโรงแรมเพื่องานบริการ” อยู่ในตัวเอง แม้ว่าโดยภาพรวมทางธุรกิจ การจัดสรรวันหยุดพักผ่อนจะถูกจัดอยู่ในกลุ่มที่เรียกว่า “Hospitality” หรืองานด้านการให้บริการ แต่สำหรับการบัญญัติกฎหมายเพื่อสร้างระบบของการกำกับดูแลกิจการประเภทธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนั้น จะให้ธุรกิจประเภทนี้ถูกจัดอยู่ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมแต่เพียงอย่างเดียวไม่ได้ ทั้งนี้เพราะลักษณะพิเศษเฉพาะที่ทำให้ธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนมีความแตกต่างจาก Hospitality ประเภทอื่นๆ จนถูกแยกออกไปเป็นอีกหนึ่งประเภทธุรกิจนั่นก็คือ ลักษณะพิเศษด้านความเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ดังนั้น ถ้าฟังแนวปฏิบัติเพื่อการกำกับดูแลกิจการโรงแรมแต่เพียงอย่างเดียวไม่เพียงพอต่อการกำกับดูแลธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน เพราะวันหยุดพักผ่อนมิใช่เป็นเพียงแค่ผลิตภัณฑ์เพื่อการใช้สอยใช้ประโยชน์ประเภทสถานที่พักตากอากาศเท่านั้น แต่ยังเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่บุคคลอาจสามารถมีทรัพย์สินได้อีกด้วย

อย่างไรก็ตาม ดังที่กล่าวมาก่อนหน้านี้แล้วว่าจากการศึกษากฎหมายของต่างประเทศทำให้พบว่าสามารถแยกแนวคิดการบังคับใช้กฎหมายออกเป็น 2 แนวทาง กล่าวคือ แนวทางของกลุ่มประเทศภาคพื้นทวีปยุโรป กับ แนวทางของกลุ่มประเทศแองโกลอเมริกัน แต่ก่อนที่จะกล่าวว่าจะระบบและรูปแบบกฎหมายแบบไหนที่เหมาะสมกับประเทศไทย จำเป็นที่จะต้องพิจารณาประเด็นปัญหาเบื้องต้นและต้องตอบใจทางด้านนโยบายให้ได้เสียก่อนว่า ประเทศไทยต้องการให้ธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนมีทิศทางที่จะถูกจัดให้อยู่ในกลุ่มธุรกิจประเภทใดเป็นธุรกิจพื้นฐานแรกและธุรกิจพื้นฐานรอง ระหว่าง (1) การเป็น “ธุรกิจจัดสรรอสังหาริมทรัพย์” กับ (2) การเป็น “ธุรกิจโรงแรม” เพราะคำตอบที่แตกต่างกันจะนำไปสู่การเริ่มต้นการปฏิรูปแนวคิด ระบบ และหลักกฎหมายเพื่อการกำกับดูแลธุรกิจที่แตกต่างกัน

หากคำตอบเป็นว่าธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนในประเทศไทยต้องการมุ่งเน้นทิศทางไปในด้านความเป็นธุรกิจจัดสรรอสังหาริมทรัพย์แล้ว เช่นนี้ สมควรจะหยิบยกเอาแนวคิดเศรษฐกิจแบบทุนนิยมและหลักกฎหมายของกลุ่มประเทศแองโกลอเมริกันมาพิจารณาปรับใช้เป็นหลักพื้นฐานแรก โดยการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายจะต้องเริ่มต้นที่ประเด็นหลักกฎหมายอันว่าด้วย “ทรัพย์สิน” เป็นประเด็นปัญหาแรก เนื้อหาของบทบัญญัติของกฎหมายที่ต้อง

ปรับปรุงแก้ไขจะเป็นเรื่องของทรัพย์สินสิทธิ กรรมสิทธิ และสิทธิต่างๆ ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทสถานที่พักตากอากาศหรือผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อน โดยเฉพาะอย่างยิ่งประเด็นที่ต้องให้ความสำคัญก็คือเรื่องการโอนสิทธิในทรัพย์สินหรืออสังหาริมทรัพย์ประเภทสถานที่พักตากอากาศหรือผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนนี้ให้แก่บุคคลอื่น ส่วนรูปแบบของกฎหมายจะเป็นการกำหนดรายละเอียดปลีกย่อยต่างๆ ในการกำกับดูแลและการควบคุมการประกอบกิจการของผู้ประกอบการธุรกิจ เป็นการวางหลักเกณฑ์ข้อบังคับให้ผู้ประกอบการต้องประพฤติปฏิบัติในทุกขั้นตอนของการดำเนินการทางธุรกิจ ตั้งแต่ขั้นตอนแรกคือขั้นตอนของการเริ่มต้นโครงการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนไปจนถึงขั้นตอนสุดท้ายคือการบริหารจัดการและการจัดการทรัพย์สินวันหยุดพักผ่อน กฎหมายจะบัญญัติโดยละเอียดว่าใครคือบุคคลหรือองค์กรที่เกี่ยวข้อง มีสิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบกันอย่างไร โดยเฉพาะอย่างยิ่งตัวผู้ประกอบการเองนั้นมีหน้าที่ที่ต้องดำเนินกิจการไปอย่างไร้ข้อสงสัยและเป็นไปตามจริยธรรมและมาตรฐานแห่งวิชาชีพ มีระบบของการจดทะเบียนและจัดแจ้งแผนโครงการก่อนการเสนอขายวันหยุดพักผ่อนแก่ประชาชนทั่วไป ตลอดจนการจดทะเบียนและจัดแจ้งสัญญาซื้อขายผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อน ส่วนผู้ซื้อผู้บริโภคนั้น นอกจากจะได้รับการคุ้มครองสิทธิแล้วด้วยวิธีการดังกล่าวมานี้แล้ว ก็ยังต้องมีหน้าที่ในการตรวจสอบการดำเนินการของผู้ประกอบการธุรกิจอีกด้วย ส่วนผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้นในระหว่างการเริ่มต้นโครงการก็ให้เป็นหน้าที่ขององค์กรภายนอกเข้ามาดูแลรักษาผลประโยชน์จนกว่าจะสามารถส่งมอบหน้าที่นั้นกลับไปให้ผู้มีส่วนได้เสียทั้งหลายในผลประโยชน์อันเกิดแก่อสังหาริมทรัพย์นั้นๆ เข้ามาดูแลร่วมกันได้ ซึ่งก็ได้แก่ผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนและนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เจ้าของโครงการนั่นเอง

แต่หากคำตอบเป็นว่าธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนในประเทศไทยต้องการมุ่งเน้นทิศทางไปในด้านความเป็นธุรกิจโรงแรมแล้ว สมควรจะหยิบยกเอาแนวคิดและหลักกฎหมายของกลุ่มประเทศภาคพื้นทวีปยุโรปที่เน้นหลักกฎหมายว่าด้วย “สัญญา” มาพิจารณาปรับใช้เป็นหลักพื้นฐานแรกในทางเบื้องต้นจะเป็นการเหมาะสมมากกว่า ซึ่งกฎหมายดังกล่าวมีลักษณะของแนวคิดการควบคุมสัญญาเพื่อการคุ้มครองผู้บริโภค เนื้อหาของกฎหมายจะบัญญัติไว้เพียงคร่าวๆ ว่าสัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อนให้แก่สัญญาที่มีลักษณะอย่างไร ข้อกำหนดในสัญญาควรจะต้องปรากฏรายการใดบ้าง และบทบัญญัติว่าการกระทำใดบ้างที่ถือว่าเป็นการกระทำต้องห้ามตามกฎหมาย โดยเฉพาะอย่างยิ่งกฎหมายจะให้ความสำคัญกับเรื่องความสมบูรณ์ของสัญญาและการที่สัญญาจะมีผลบังคับใช้ เพราะแนวคิดของฝ่ายนี้มุ่งเน้นไปที่เรื่องของสิทธิใช้สอยใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์มากกว่าเรื่องทรัพย์สินสิทธิ ส่วนเรื่องของ “การได้มาซึ่งสิทธิในผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อน” นั้นเป็นเรื่องของกฎหมายที่ว่าด้วยทรัพย์สินอีกฉบับหนึ่งต่างหากไม่

เกี่ยวกับสัญญาจัดสรรวันหยุดพักผ่อน ซึ่ง “สิทธิในผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อน” จะได้อย่างไร หรือไม่ ก็เป็นเรื่องนโยบายสาธารณะเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์และหลักกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินที่แตกต่างกันไปตามกฎหมายภายในของแต่ละประเทศ

เมื่อพิจารณารูปแบบธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนประกอบกับกฎหมายไทยที่มีใช้อยู่ในปัจจุบันพบว่ายังมีช่องว่างของกฎหมายอยู่หลายประการ ดังนั้น หากต้องการนำหลักกฎหมายของต่างประเทศมาปรับใช้จะต้องทำการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายหลายส่วนประกอบกันเพื่อความสมบูรณ์แก่การบังคับใช้ ดังต่อไปนี้

- (1) บทบัญญัติว่าด้วยเอกเทศสัญญา โดยเพิ่มเติม “สัญญาซื้อขายผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อน” เข้ามาอีกลักษณะหนึ่ง
- (2) บทบัญญัติว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค โดยกำหนดให้ธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา หรือ กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาซื้อขายผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนและสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (3) บทบัญญัติว่าด้วยการกำกับดูแลกิจการ โดยบัญญัติ “กฎหมายว่าด้วยธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน” เข้ามาใหม่หนึ่งฉบับ
- (4) บทบัญญัติว่าด้วยทรัพย์สิน โดยนำ “หลักทรัพย์สิน” ตามกฎหมายไทยที่มีในปัจจุบันมาปรับใช้ให้เหมาะสมกับรูปแบบธุรกิจมากที่สุด

แต่สำหรับประเทศไทย การพิจารณาแต่เพียงประเด็นเรื่องหลักกฎหมายที่เหมาะสมกับธุรกิจในประเทศไทยเท่านั้นอาจยังไม่เพียงพอต่อการวิเคราะห์ให้ได้มาซึ่งคำตอบของการแก้ไขปัญหา เพราะนอกจากปัจจัยทางด้านกฎหมายแล้ว ยังมีปัจจัยอื่นๆ ที่ต้องนำมาพิจารณาควบคู่กันไปอีกด้วย เนื่องจากปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้บริโภคในประเทศไทยนั้นมาจากสาเหตุหลายประการ ประการแรกคือ **ปัญหาที่เกิดจาก “ตัวบุคคล”** กล่าวคือ ประชาชนส่วนใหญ่ขาดความรู้ ความเข้าใจในธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน ตัวธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนเองนั้นเป็นที่รู้จักและนิยมจำกัดอยู่ในเฉพาะกลุ่มลูกค้าบางกลุ่ม ยังมีประชาชนจำนวนมากไม่ทราบว่า คำว่า “โทรมแซร์หรือคลับวันหยุดพักผ่อน” คืออะไร อีกทั้งจำนวนผู้ประกอบการชาวไทยในธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนี้ยังมีจำนวนน้อย (ส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบการชาวต่างชาติและดำเนินกิจการอยู่เฉพาะในบริเวณจังหวัดที่เป็นสถานที่ท่องเที่ยว เช่น ภูเก็ต สมุย เป็นต้น) ประการต่อมาคือ **ปัญหาเกิดจาก “ตัวธุรกิจ”** เอง ตลอดจนผู้ประกอบการธุรกิจ กล่าวคือ แนวคิดและ

ลักษณะเฉพาะของธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนั้นแม้จะไม่ซับซ้อน สามารถทำความเข้าใจได้ แต่ขั้นตอนในการปฏิบัติต่างหากที่ซับซ้อนและยากแก่การเข้าใจ เนื่องจากเกี่ยวข้องกับสิทธิเหนือทรัพย์สินอันเป็นวัตถุทั้งที่จับต้องได้และจับต้องไม่ได้ซึ่งมีทั้งอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ มีทั้งงานขายสินค้าและงานบริการ อีกทั้งข้อมูลรายละเอียดต่างๆ ที่ต้องทำความเข้าใจมีมากมาย ส่งผลให้การดำเนินวิธีการทางการตลาดในการนำเสนอผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนเพื่อขายแก่บุคคลทั่วไปต้องการการควบคุมดูแล มิฉะนั้นจะก่อให้เกิดช่องทางการขายโอกาสจากมิชชันนารีได้สำหรับในประเทศไทย เนื่องจากผู้ประกอบการส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติหรือเป็นเครือโรงแรมข้ามชาติ ดังนั้น เอกสารข้อมูลต่างๆ เพื่อการโฆษณาเชิญชวนตลอดจนสัญญาจึงมักเป็นภาษาอังกฤษทั้งหมด ด้วยเหตุนี้ จึงเป็นข้อจำกัดที่ทำให้มีประชาชนจำนวนมากไม่ศึกษาทำความเข้าใจ แต่อาศัยเพียงฟังการโฆษณาโดยการพรรณนาจากตัวแทนขาย หรือในบางกรณีผู้ประกอบการเองก็ไม่สุจริต ให้ข้อมูลไม่ครบถ้วน หรือจงใจปกปิดข้อมูลบางอย่าง นอกจากนี้ ยังมี**ปัญหาจากปัจจัยอื่น ๆ** อันได้แก่ ปัจจัยทางด้านสังคม ประเพณี วัฒนธรรม วิธีการใช้ชีวิต อาทิเช่น พฤติกรรมการใช้วันหยุดพักผ่อนของคนไทยนั้นแตกต่างจากชาติตะวันตก เพราะประเทศไทยไม่มีวัฒนธรรมการหยุดพักผ่อนหรือการลาพักร้อนเป็นสัปดาห์หรือเป็นเดือน การวางแผนเพื่อใช้วันหยุดพักผ่อนไม่มีการวางแผนล่วงหน้าเป็นระยะเวลาอันยาวนาน ส่งผลให้การจองสถานที่พักตากอากาศในลักษณะ “มาก่อนได้ก่อน” (First come, First serve) ให้สำเร็จตรงตามความต้องการนั้นเป็นไปได้ยากสุดท้ายสิทธิประโยชน์ต่างๆ ที่จ่ายเงินเพื่อให้ได้มากกลับไม่ได้ใช้ให้ต้องตามความประสงค์ สิ่งต่างๆ เหล่านี้ส่งผลให้เกิดเป็นข้อพิพาทระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขายผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนขึ้นมามากมายหลายกรณี

เมื่อเป็นเช่นนี้ การแก้ไขปรับปรุงกฎหมายไทยเพื่อให้เหมาะสมกับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนในประเทศไทยและคนไทยในระยะเริ่มต้นอาจเป็นการจำเป็นที่กฎหมายจะต้องอยู่ในรูปแบบที่ง่ายต่อการทำความเข้าใจและง่ายต่อการบังคับใช้กฎหมายแก่ทุกฝ่าย การแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายควรทำในลักษณะค่อยเป็นค่อยไป โดยที่กฎหมายต้องพัฒนาไปพร้อมกับธุรกิจ และเมื่อเหตุแห่งข้อพิพาทเกิดจากนิติกรรมที่เรียกว่าสัญญา ดังนั้น จึงต้องเริ่มต้นที่**การแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยโดยการเพิ่มลักษณะที่ว่าด้วย “สัญญาไทม์แชร์หรือสัญญาซื้อขายผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อน”** เข้าไป เหมือนดังเช่นประมวลแพ่งเยอรมัน พร้อมกับการแก้ไขปรับปรุงและเพิ่มเติมในบทบัญญัติของกฎหมายที่ว่าด้วย **การคุ้มครองผู้บริโภค** ที่มีอยู่ในปัจจุบัน เพื่อให้จะสามารถบังคับใช้ได้กับสัญญาซื้อขายผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนเพิ่มขึ้นมาอีกกรณี ทั้งนี้ ด้วยลักษณะของการบัญญัติกฎหมายในรูปแบบของประมวลกฎหมายที่บัญญัติหลักกฎหมายขึ้นไว้เป็นการทั่วไปและยังคงต้องอาศัย

การตีความการปรับใช้อยู่ ซึ่งเมื่อพิจารณาความเหมาะสมของการปรับใช้กฎหมายในประเทศไทย แล้วก็อาจจะเป็นข้อดีในการที่จะเริ่มต้นการใช้กฎหมายไปพร้อมๆ กับการส่งเสริมธุรกิจ อีกทั้งยังมีความยืดหยุ่นในการปรับใช้บทบัญญัติของกฎหมายแก่กรณีได้มากกว่าอีกด้วย นอกจากนี้ หากในอนาคตธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนมีการเจริญเติบโตและพัฒนาผลิตภัณฑ์ใหม่ๆ เพิ่มมากขึ้น จึงค่อยดำเนินการแก้ไขปรับปรุงกฎหมายเพิ่มเติมเพื่อให้สอดคล้องกับความเจริญทางธุรกิจในช่วงเวลานั้นก็ได้ (ดังเช่นกฎหมายแพ่งเยอรมันฉบับปี ค.ศ. 2002 ที่ในอนาคตก็อาจจะต้องมีการแก้ไขปรับปรุงเพิ่มเติมกฎหมายให้เป็นปัจจุบันเพื่อให้สอดคล้องกับข้อบังคับสหภาพยุโรปฉบับปี ค.ศ. 2009)

นอกจากทางด้านผู้บริโภคแล้ว ทางด้านการประกอบธุรกิจและตัวผู้ประกอบการเองก็ยังต้องการกฎหมายเฉพาะเพื่อกำกับดูแลธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนอีกฉบับหนึ่ง ซึ่งเนื้อหาสาระสำคัญของกฎหมายอาจจะเป็นการผสมผสานกันระหว่างกฎหมายของกลุ่มประเทศภาคพื้นทวีปยุโรปกับกฎหมายของกลุ่มประเทศแองโกลอเมริกันเข้าไว้ด้วยกัน กล่าวคือ รูปแบบของกฎหมายที่เหมาะสมกับประเทศไทยควรจะยึดถือแนวคิด หลักกฎหมาย และรูปแบบประมวลกฎหมายดังเช่นกฎหมายของกลุ่มประเทศทางภาคพื้นทวีปยุโรปไว้เป็นหลัก เพราะประเทศไทยมีรากฐานของกฎหมายแพ่งมาจากกฎหมายของกลุ่มประเทศภาคพื้นทวีปยุโรปนั่นเอง ทั้งนี้ โดยที่เนื้อหาสาระสำคัญของกฎหมายอาจจะรวมประเด็นที่ว่าด้วย “สัญญา” “สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบระหว่างผู้ซื้อและผู้ประกอบการ” ตลอดจน “ระเบียบ ขั้นตอน และวิธีปฏิบัติเพื่อการประกอบธุรกิจและการให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินของผู้ซื้อ” เข้าไว้ด้วยกันทั้งหมดในกฎหมายฉบับเดียว โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการกำกับดูแลธุรกิจเป็นสำคัญ และต้องให้สอดคล้องกับหลักกฎหมายว่าด้วย “สัญญาไทม์แชร์หรือสัญญาซื้อขายผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อน” ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นอกจากนี้ ยังอาจเพิ่มเติมเนื้อหาสาระสำคัญในส่วนที่ว่าด้วยระบบการจดทะเบียนหรือจัดแจ้งแผนโครงการจัดสรรวันหยุดพักผ่อน ตลอดจนหลักเกณฑ์การเปิดเผยข้อมูลของผลิตภัณฑ์ และการใช้ผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนแก่ผู้บริโภคในรูปแบบของคู่มือหรือหนังสือชี้ชวนไว้ในกฎหมายฉบับเดียวกันนี้อีกด้วยก็ได้

ประเด็นสำคัญอีกประเด็นหนึ่งที่จะต้องกล่าวถึง คือ **ประเด็นว่าด้วย “ทรัพย์สินหรือสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ประเภทผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อน”** ซึ่งต้องวิเคราะห์พิจารณาเป็นกรณีแยกต่างหากจากการจัดสรรวันหยุดพักผ่อน และตกอยู่ภายใต้การบังคับของหลักกฎหมายอีกหลักกฎหมายหนึ่งที่ว่าด้วย “หลักสิทธิ” ไม่เกี่ยวกับประเด็นนิติสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญาในสัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อน ซึ่งหากวิเคราะห์จากหลักทรัพย์สินตาม

กฎหมายไทยที่มีอยู่ในปัจจุบันอาจไม่เหมาะที่จะปรับใช้กับการโอนกรรมสิทธิ์เหนืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการซื้อขายผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อน เพราะกรรมสิทธิ์ในการถือครองวันหยุดพักผ่อนไม่อาจมีขึ้นได้ตามหลักทรัพย์สินในกฎหมายไทย เนื่องจากการถือครองวันหยุดพักผ่อนไม่ใช่การถือครองอสังหาริมทรัพย์ และอสังหาริมทรัพย์ประเภทสถานที่พักตากอากาศก็เป็นเพียงเครื่องรองรับวัตถุแห่งสัญญาอันได้แก่การซื้อขายช่วงระยะเวลาอยู่อีกชั้นหนึ่ง หากต้องการวิเคราะห์ประเด็นเกี่ยวกับสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ก็อาจจะต้องอาศัยแนวคิดของการถือครองทรัพย์สินประเภทที่ไม่มีรูปร่าง แต่มีราคาและอาจถือครองได้ ในลักษณะที่คล้ายคลึงกับทรัพย์สินประเภทเดียวกับหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินทางปัญญา เป็นต้น ด้วยเหตุนี้ ประเด็นเรื่องการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินประเภทผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนจึงไม่อาจมีขึ้นได้โดยอาศัยหลักกฎหมายทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยในปัจจุบัน คงเหลือแต่ “สิทธิใช้สอยใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์” (Right-to-use) หรือ “การอนุญาตให้ใช้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์” (Leasehold agreement) เท่านั้น

ดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้นว่า ด้วยคุณลักษณะพิเศษเฉพาะประเภทของธุรกิจอันทำให้สามารถแยกองค์ประกอบของความเป็นธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนออกได้เป็นดังนี้คือ (1) เป็นการจัดสรรอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และ (2) แบ่งหน่วยการขายออกเป็นช่วงระยะเวลา และ (3) มีการให้บริการแบบโรงแรมและรีสอร์ท ประกอบกับการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนคือช่องทางการตลาดช่องทางหนึ่งของการขายห้องพัก จึงทำให้เกิดประเด็นคำถามขึ้นว่าระหว่างการขายผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนกับการขายห้องพักล่วงหน้าของโรงแรมนั้นแตกต่างกันอย่างไร เพราะปัจจุบันช่องทางการขายห้องพักของโรงแรมก็มีอยู่หลายวิธี การขายบัตรห้องพักล่วงหน้าก็เป็นอีกวิธีหนึ่ง ดังนั้น องค์ประกอบสำคัญที่ทำให้การจัดสรรวันหยุดพักผ่อนมีลักษณะเฉพาะแตกต่างจากการขายห้องพักล่วงหน้าคือ **“การจัดสรรอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย”** หรืออาจเรียกง่ายๆ ว่าเสมือนเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทหนึ่งก็ได้ โดยมีวิธีการจัดสรรโครงการและแบ่งขายแบบเดียวกับการขายห้องพักโรงแรม ด้วยเหตุนี้ จึงต้องคำนึงถึงประเด็น **“ความเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือเสมือนเป็นอสังหาริมทรัพย์”** นี้ประกอบอยู่ด้วย ทั้งนี้ เพราะผู้ซื้อหรือผู้บริโภคย่อมต้องเล็งเห็นผลประโยชน์ในความแตกต่างระหว่างการซื้อบัตรห้องพักโรงแรมตามธรรมดาทั่วไปกับการซื้อผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนจึงตัดสินใจเลือกซื้ออย่างใดอย่างหนึ่ง มิฉะนั้นแล้วธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนย่อมไม่อาจเกิดมีขึ้นได้ แต่สำหรับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนในประเทศไทย แม้จะมีอยู่จริงแต่ไม่อาจเติบโตหรือขยายส่วนแบ่งตลาดออกไปได้มากนักเนื่องจากข้อจำกัดทางกฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สินบางประการที่กฎหมายไทยไม่เอื้ออำนวยต่อการเจริญเติบโตของธุรกิจประเภท

นี้ นอกจากนี้ หากจะพิจารณาในมุมมองของผู้บริโภค ความต้องการทรัพย์สินเป็นประเด็นที่สำคัญประการหนึ่ง โดยเฉพาะผู้บริโภคชาวไทย เพราะวิถีคิดและความต้องการบางสิ่งบางอย่างที่สามารถจับต้องได้หรือความเป็นเจ้าของในสิทธิบางประการเป็นเรื่องสำคัญ มิเช่นนั้นแล้วเราคงไม่ได้ยินกรณีที่ว่าผู้บริโภคถูกลอกให้ซื้อโทมัสแซร์เพราะเข้าใจว่าตนเองจะสามารถมีส่วนเป็นเจ้าของโรงแรมหรือรีสอร์ทได้ด้วยวิธีการนี้

ดังนั้น การวิเคราะห์ในประเด็นเรื่องทรัพย์สินก็เป็นข้อสำคัญที่ควรคำนึงถึงไปพร้อมกัน เพราะการจะสนับสนุนให้ธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนเกิดและเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนในตลาดธุรกิจโรงแรมต่อไปได้นั้น การตัดสินใจของผู้บริโภคว่าจะเลือกซื้อผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนหรือไม่เป็นเรื่องสำคัญ เนื่องจากผู้บริโภคมีสิทธิเลือกซื้อผลิตภัณฑ์ห้องพักโรงแรมที่มีช่องทางเลือกอยู่มากมายหลากหลายประเภทในตลาดเพื่อให้ตรงกับความต้องการของตนมากที่สุด แม้ว่าผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนอาจจะมีราคาและมูลค่าของสินค้าที่สมเหตุสมผลและน่าสนใจ แต่ประเด็นเรื่องราคาและความคุ้มค่าของเงินที่เสียไปก็อาจไม่ใช่ประเด็นหลักเพียงประเด็นเดียวที่ผู้บริโภคนำมาพิจารณาประกอบ ตัวสินค้าหรือผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนเองก็ต้องน่าสนใจและมีผลประโยชน์มากเพียงพอที่จะดึงดูดให้ผู้บริโภคตัดสินใจเลือกซื้อมากกว่าผลิตภัณฑ์ห้องพักโรงแรมประเภทอื่นด้วย⁴ ด้วยเหตุนี้ การบัญญัติกฎหมายอาจจะต้องคำนึงถึงทิศทางการปฏิบัติในอันที่จะสามารถรองรับลักษณะเด่นของผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนได้ด้วย ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความสมดุลระหว่างผู้บริโภคและผู้ประกอบการกิจการในตลาด กล่าวคือ ผู้บริโภคได้รับการคุ้มครองสิทธิ

⁴ ผู้เขียนมีข้อสังเกตประการหนึ่งว่า ระยะเวลาของสัญญาการซื้อขายผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนก็เป็นประเด็นสำคัญที่ต้องพิจารณาประกอบด้วย เนื่องจากผลิตภัณฑ์การขายห้องพักโรงแรมมีอยู่หลายประเภทและหลายวิธี ดังนั้น หากกำหนดให้กิจการใดที่ดำเนินธุรกิจอันมีลักษณะเข้าองค์ประกอบครบ 3 ข้อของความเป็นธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนตามที่กำหนดไว้ นั้นจะต้องถือว่าเป็นธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนและต้องตกอยู่ภายใต้การบังคับของกฎหมายว่าด้วยธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนทั้งหมดแล้ว อาจจะทำให้เกิดประเด็นปัญหาเป็นคำถามตามขึ้นมาว่าการขายบัตรห้องพักโรงแรมล่วงหน้าทุกประเภทต้องกลายเป็นการซื้อขายวันหยุดพักผ่อนไปด้วยอย่างไรหรือไม่ ดังนั้น การกำหนดระยะเวลาขั้นต่ำของสัญญาซื้อขายผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อน ดังเช่นกฎหมายของประเทศอังกฤษที่กำหนดไว้ที่ 3 ปีขึ้นไป หรือ การกำหนดราคาขั้นต่ำของสัญญาไว้ดังเช่นกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา ก็เป็นข้อที่นำมาพิจารณาประกอบด้วย เพราะมิฉะนั้นกิจการโรงแรมและรีสอร์ททั่วไปอาจจะไม่มีทางเลือกในการขายบัตรห้องพักล่วงหน้าแบบธรรมดาทั่วไปหลงเหลืออยู่ และผู้ซื้ออีกอาจจะมองไม่เห็นความแตกต่างระหว่างผลิตภัณฑ์ทั้งสองประเภทนี้ เพราะจะกลับกลายเป็นว่าการจัดสรรและขายห้องพักล่วงหน้าทุกประเภทคือการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนทั้งหมด ดังนั้น ผู้เขียนจึงมีความคิดเห็นว่าเป็นความจำเป็นที่จะต้องแสดงคุณลักษณะเด่นในเรื่องความเป็นอสังหาริมทรัพย์และการถือครองสิทธิในผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อน ความเป็นสมาชิกคลับวันหยุดพักผ่อน ตลอดจนคุณลักษณะของผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อน เพื่อแยกประเภทและแสดงให้เห็นความแตกต่างระหว่างจากการขายห้องพักล่วงหน้ากับการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนั่นเอง

และได้รับประโยชน์จากการซื้อสินค้า ส่วนผู้ประกอบการมีโอกาสขายสินค้าและสามารถดำเนินธุรกิจอยู่ได้ ทั้งนี้โดยอยู่ภายใต้กรอบการแข่งขันในตลาดอย่างเป็นธรรมด้วยกันทุกฝ่าย

หากพิจารณาจากหลักทรัพย์สินที่มีอยู่ตามกฎหมายไทยในปัจจุบันที่จะสามารถนำมาปรับใช้กับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนได้นั้น อาจมีความเป็นไปได้อยู่ 3 ประเภทสิทธิดังต่อไปนี้

(1) สิทธิครอบครอง⁵

(2) สิทธิเก็บกิน⁶

⁵ มาตรา 1367 บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตน ท่านว่าบุคคลนั้นได้ซึ่งสิทธิครอบครอง

มาตรา 1368 บุคคลอาจได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยผู้อื่นยึดถือไว้ให้

มาตรา 1369 บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินไว้ ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าบุคคลนั้นยึดถือเพื่อตน

มาตรา 1373 ถ้าทรัพย์สินเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จัดไว้ในทะเบียนที่ดิน ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าบุคคลผู้ชื่อในทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง

มาตรา 1377 ถ้าผู้ครอบครองสละเจตนาครอบครองหรือไม่ยึดถือทรัพย์สินต่อไปชั่ว การครอบครองย่อมสิ้นสุดลง

ถ้าเหตุอันมีสภาพเป็นการชั่วคราวมีมาขัดขวางมิให้ผู้ครอบครองยึดถือทรัพย์สินชั่ว ท่านว่าการครอบครองไม่สิ้นสุดลง

มาตรา 1378 การโอนไปซึ่งการครอบครองนั้นย่อมทำได้โดยการส่งมอบทรัพย์สินที่ครอบครอง

มาตรา 1381 บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินอยู่ในฐานะผู้แทนผู้ครอบครอง บุคคลนั้นจะเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือได้ ก็แต่โดยบอกกล่าวไปยังผู้ครอบครองว่าไม่เจตนาจะยึดถือทรัพย์สินแทนผู้ครอบครองต่อไป หรือตนเองเป็นผู้ครอบครองโดยสุจริต อาศัยอำนาจใหม่อันได้จากบุคคลภายนอก

⁶ มาตรา 1417 อสังหาริมทรัพย์อาจตั้งตกอยู่ในบังคับสิทธิเก็บกินอันเป็นเหตุให้ผู้ทรงสิทธินั้นมีสิทธิครอบครอง ใช้ และถือเอาซึ่งประโยชน์แห่งทรัพย์สินนั้น

ผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีอำนาจจัดการทรัพย์สิน

ผู้ทรงสิทธิเก็บกินในป่าไม้ เหมืองแร่ หรือที่ขุดดิน มีสิทธิทำการแสวงประโยชน์จากป่าไม้ เหมืองแร่ หรือที่ขุดดินนั้น

มาตรา 1418 สิทธิเก็บกินนั้น จะก่อให้เกิดโดยมีกำหนดเวลาหรือตลอดชีวิตแก่ผู้ทรงสิทธิก็ได้

ถ้าไม่มีกำหนดเวลา ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าสิทธิเก็บกินมีอยู่ตลอดชีวิตผู้ทรงสิทธิ

ถ้ามีกำหนดเวลา ท่านให้นำบทบัญญัติมาตรา 1403 วรรค 3 มาบังคับใช้โดยอนุโลม

(มาตรา 1403 วรรค 3 ถ้าให้สิทธิอาศัยโดยมีกำหนดเวลา กำหนดนั้นท่านมิให้เกิน 30 ปี ถ้ากำหนดไว้ยาวนานกว่านั้นให้ลดลงมาเป็น 30 ปี การให้สิทธิอาศัยจะต่ออายุก็ได้ แต่ต้องกำหนดเวลาไม่เกิน 30 ปีนับแต่วันทำต่อ)

(3) การติดพันในทรัพย์สิน⁷

สำหรับหลักสิทธิครอบครองนั้นจะเห็นได้ว่าเมื่อประโยชน์ให้กับความสะดวกในการเปลี่ยนมือตัวผู้ใช้สอยใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งประเด็นสำคัญคือเจตนาแห่งการจะยึดถือทรัพย์สินนั้นไว้เพื่อตน ทั้งนี้เพราะด้วยแนวคิดทางธุรกิจ ผู้ซื้อผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนมีเจตนาต้องการความเป็นเจ้าของในอสังหาริมทรัพย์มาแต่ต้นแล้ว สำหรับหลักสิทธิเก็บกินแสดง

มาตรา 1421 ในการใช้สิทธิเก็บกินนั้น ผู้ทรงสิทธิต้องรักษาทรัพย์สินเสมือนกับวิญญูชนพึงรักษาทรัพย์สินของตนเอง

มาตรา 1422 ถ้ามิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในนิติกรรมอันก่อให้เกิดสิทธิเก็บกินไซ้ ท่านว่าผู้ทรงสิทธินั้นจะโอนการใช้สิทธิของตนให้บุคคลภายนอกก็ได้ ในกรณีเช่นนั้นเจ้าของทรัพย์สินอาจฟ้องร้องผู้รับโอนโดยตรง

มาตรา 1423 วรรค 1 เจ้าของทรัพย์สินจะคัดค้านมิให้ใช้ทรัพย์สินในทางอันมิชอบด้วยกฎหมาย หรือมิสมควรถูกได้

มาตรา 1424 ผู้ทรงสิทธิเก็บกินจำต้องสงวนภาวะแห่งทรัพย์สินมิให้เปลี่ยนไปในสาระสำคัญ กับต้องบำรุงรักษาปกติและซ่อมแซมเล็กน้อยด้วย

ถ้าจำเป็นต้องซ่อมแซมใหญ่ หรือมีการสำคัญอันต้องทำเพื่อรักษาทรัพย์สินไซ้ ท่านว่าผู้ทรงสิทธิเก็บกินต้องแจ้งแก่เจ้าของทรัพย์สินโดยพลันและต้องยอมให้จัดทำกรณนั้นๆ ไป ถ้าเจ้าของทรัพย์สินละเลยเสีย ท่านว่าผู้ทรงสิทธิเก็บกินจะจัดทำกรณนั้นไปโดยให้เจ้าของทรัพย์สินออกค่าใช้จ่ายก็ได้

มาตรา 1425 ค่าใช้จ่ายอันเป็นการจรรจนั้น ท่านว่าเจ้าของต้องเป็นผู้ออก แต่เพื่อการออกค่าใช้จ่ายเช่นว่านี้ หรือค่าใช้จ่ายตามความในมาตราก่อน เจ้าของจะจำหน่ายทรัพย์สินบางส่วนก็ได้ เว้นแต่ผู้ทรงสิทธิเก็บกินจะเต็มใจทรงเงินตามที่จำเป็นโดยไม่คิดดอกเบี้ย

⁷ **มาตรา 1429** อสังหาริมทรัพย์อาจต้องตกอยู่ในการติดพัน อันเป็นเหตุให้ผู้รับประโยชน์มีสิทธิได้รับการชำระหนี้เป็นคราวๆ จากทรัพย์สินนั้น หรือได้ใช้และถือเอาประโยชน์แห่งทรัพย์สินตามที่ระบุไว้

มาตรา 1430 การติดพันในอสังหาริมทรัพย์นั้น จะก่อให้เกิดโดยมีกำหนดเวลา หรือตลอดชีวิตแก่ผู้รับประโยชน์ก็ได้

ถ้าไม่มีกำหนดเวลา ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าการติดพันในอสังหาริมทรัพย์มีอยู่ตลอดชีวิตผู้รับประโยชน์

ถ้ามีกำหนดเวลา ท่านให้นำบทบัญญัติมาตรา 1403 วรรค 3 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา 1431 ถ้ามิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในนิติกรรมอันก่อให้เกิดการติดพันไซ้ ท่านว่าการติดพันในอสังหาริมทรัพย์นั้นจะโอนกันไม่ได้แม้โดยทางมรดก

มาตรา 1432 ถ้าผู้รับประโยชน์ละเลยไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญซึ่งระบุไว้ในนิติกรรมก่อตั้งการติดพันนั้นไซ้ ท่านว่าคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งจะบอกเลิกสิทธิของผู้รับประโยชน์เสียก็ได้

มาตรา 1433 วรรค 1 ถ้าเจ้าของทรัพย์สินมิได้ชำระหนี้ตามการติดพันไซ้ ท่านว่านอกจากทางแก้สำหรับการไม่ชำระหนี้ ผู้รับประโยชน์อาจขอให้ศาลตั้งผู้รักษาทรัพย์สินเพื่อจัดการทรัพย์สินและชำระหนี้แทนเจ้าของ หรือสั่งให้เอาทรัพย์สินออกขายทอดตลาด และเอาเงินที่ขายได้จ่ายให้ผู้รับประโยชน์ตามจำนวนที่ควรได้ เพราะเจ้าของทรัพย์สินไม่ชำระหนี้กับทั้งค่าการติดพันด้วย

ให้เห็นถึงอำนาจในการใช้สอยและจัดการทรัพย์สิน แต่ก็มีข้อสังเกตว่าการปรับใช้หลักสิทธิเก็บกิน อาจมีประเด็นปัญหาเรื่องอายุสัญญาที่ตกลงซื้อขายผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนเกินกว่า 30 ปี จะต้องถูกบังคับให้ลดลงมาเหลือเพียง 30 ปี และอาจจะต้องมีการจดทะเบียนสงวนไว้มิให้สิทธิเก็บกินดังกล่าวเป็นสิทธิเฉพาะตัว เพื่อให้สามารถโอนแก่บุคคลภายนอกได้ และสิทธิเก็บกินจะไม่สิ้นไปเมื่อผู้ทรงสิทธิเก็บกินถึงแก่ความตาย (ซึ่งประเด็นปัญหาข้อหลังนี้อาจถูกกำจัดไปหากผู้ทรงสิทธิเก็บกินอยู่ในรูปของนิติบุคคล) ตลอดจนประเด็นปัญหาเรื่องภาระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ให้ตกเป็นหน้าที่ของผู้ซื้อผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อน มิใช่หน้าที่ของผู้ขายเจ้าของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังเช่นที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพราะแนวคิดของธุรกิจผู้ซื้อผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนคือเจ้าของผลิตภัณฑ์ย่อมต้องมีภาระหน้าที่เสมือนอย่างผู้เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้น ส่วน**หลักการตีพิมพ์ในอสังหาริมทรัพย์**นั้น ก็มีข้อสังเกตว่าทรัพย์สินของโครงการมีทั้งที่เป็นอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ มีทั้งที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อการใช้สอยร่วมกันและทรัพย์สินส่วนตัวที่ผู้ซื้อผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนแต่ละรายถือครองสิทธิอยู่ ดังนั้น หากเกิดกรณีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามชำระหนี้ และจะแก้ปัญหาดังกล่าวด้วยวิธีการสุดท้ายคือนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาดดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ คงจะเป็นไปไม่ได้ในทางปฏิบัติ ทั้งนี้เพราะผู้เขียนมีความคิดเห็นว่าพื้นที่โครงการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนอาจเป็นเพียงส่วนหนึ่งของพื้นที่ทั้งหมดทั้งโครงการ และการใช้สอยสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งหลายที่มีอยู่ในโครงการทั้งหมดนั้นเป็นการใช้สอยใช้ประโยชน์ร่วมกัน ทั้งนี้อาจหมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นส่วนของโรงแรมและรีสอร์ทที่มีได้ถูกจัดไว้ให้เป็นพื้นที่ในส่วนของโครงการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนด้วย ดังนั้น หลักการตีพิมพ์ในอสังหาริมทรัพย์นี้อาจไม่เอื้อประโยชน์ให้แก่ทั้งผู้ขายและผู้ซื้อมากนัก แต่อาจเป็นเพียงแค่การจดทะเบียนสิทธิไว้เพื่อป้องกันมิให้นำทรัพย์สินไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นนอกเหนือจากที่ตกลงกันได้เท่านั้น

อย่างไรก็ตาม การจะนำหลักทรัพย์สินตามกฎหมายไทยทั้ง 3 ประเภทสิทธินี้มาปรับใช้ให้เหมาะสมกับแผนโครงการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนจะต้องขึ้นอยู่กับการตีความตีความสิทธิและหน้าที่การบริหารจัดการโครงการภายหลังการขายและส่งมอบพื้นที่โครงการให้แก่ผู้ซื้อด้วยว่าจะให้กำหนดเป็นหน้าที่ของใคร ระหว่างเจ้าของโครงการ หรือ กลุ่มผู้ซื้อผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อน ประเด็นสุดท้ายและเป็นประการสำคัญคือจะต้องคำนึงถึงความใกล้เคียงกับเจตนารมณ์ของผู้ซื้อเพื่อการเป็นเจ้าของผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนอันมีอสังหาริมทรัพย์เป็นเครื่องรองรับวัตถุประสงค์แห่งสัญญาให้มากที่สุดด้วย

ดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้นว่าด้วยเหตุแห่งข้อจำกัดของหลักทรัพย์สินตามกฎหมายไทยที่มีอยู่ในปัจจุบัน ทำให้การถือสิทธิในอสังหาริมทรัพย์คงทำได้เพียง“สิทธิใช้สอยใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์” (Right-to-use) หรือ “การอนุญาตให้ใช้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์” (Leasehold agreement) เท่านั้น ส่วน “กรรมสิทธิ” (Deeded interest) นั้นไม่อาจมีได้ ดังนั้น สิทธิอันอาจจะเกิดขึ้นได้ตามหลักกฎหมายไทยจึงได้แก่ “**สิทธิครอบครอง**” หรือ “**สิทธิเก็บกิน**” หรือ “**การติดพันในอสังหาริมทรัพย์**” ประเด็นคำถามจึงเกิดขึ้นตามมาว่าผู้ซื้อแต่ละรายจะถือครองทรัพย์สินในรูปแบบใดและอย่างไร ทั้งนี้ หากพิจารณาจากลักษณะของการแบ่งซื้อห้องพักเป็นช่วงระยะเวลา การถือทรัพย์สินเป็นช่วงระยะเวลาเช่นนี้ หากเกิดกรณีปัญหา การบังคับใช้สิทธิคงกระทำได้ยากในทางปฏิบัติ ดังนั้น ช่องทางเลือกหนึ่งของการแก้ปัญหาเรื่องรูปแบบการถือครองสิทธิจึงอาจจะต้องกระทำในลักษณะของการจัดตั้งองค์กรตัวแทนหรือนิติบุคคลตัวแทนขึ้นมาคณะหนึ่ง เพื่อทำหน้าที่เป็น “**ตัวแทนสมาชิกในโครงการ**” ในการดำเนินการจัดการงานด้านบริหารบางอย่างและควบคุมดูแลการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นผลประโยชน์ร่วมกันของบรรดาสมาชิกผู้ซื้อผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนทั้งหมดในโครงการ โดยคณะตัวแทนนี้อาจอยู่ในรูปของ “คณะกรรมกร” ที่ถูกเลือกตั้งจากบรรดาสมาชิกผู้ซื้อผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนให้ทำหน้าที่ต่างๆ แทนตน แต่หน้าที่ดังกล่าวนี้ต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขของการกระทำในทางที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ของสมาชิกทั้งหมด และต้องมีไม่เป็นการก่อให้เกิดภาระติดพันแก่ตัวอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโดยไม่ได้รับความยินยอมจากสมาชิกทั้งหมด เช่น การจำนอง เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิและผลประโยชน์ของผู้ซื้อผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนอันจะเป็นการสร้างหลักประกันเพียงพอที่จะทำให้ผู้ซื้อมองเห็นภาพได้ชัดเจนมากขึ้นว่าตนเองมีส่วนร่วมในการถือครองอสังหาริมทรัพย์เหล่านั้นจริง และเป็นสิทธิที่ได้รับการรับรองและคุ้มครองตามกฎหมายไทย

ประเด็นปัญหาประการสุดท้ายที่จะกล่าวถึงคือ **ประเด็นเรื่องของการกำกับดูแลการบริหารกิจการและการจัดการทรัพย์สินของโครงการโดยหน่วยงานรับผิดชอบก่อน** และภายหลังจากที่เปิดขายให้แก่ประชาชนทั่วไปครบถ้วนและสามารถเปิดให้บริการได้อย่างเต็มรูปแบบแล้ว สำหรับกรณีการกำกับดูแลการบริหารจัดการโครงการของผู้ประกอบกิจการอาจจะใช้แนวทางและรูปแบบของกฎหมายในกลุ่มประเทศแองโกลอเมริกันเข้ามาผนวกไว้ด้วยกัน กล่าวคือ จัดให้มีระบบการจดทะเบียนหรือจัดแจ้งโครงการก่อนเปิดขายแก่ประชาชนทั่วไป ทั้งนี้เพื่อจะได้เป็นการกำกับดูแลโดยหน่วยงานภาครัฐหรือหน่วยงานกลาง ซึ่งหน่วยงานที่จะเข้ามาทำหน้าที่รับผิดชอบในส่วนนี้อาจจัดตั้งขึ้นโดยสมาคมผู้ประกอบการร่วมกับหน่วยงานภาครัฐ หรืออาจจะ

เป็นหน่วยงานเดียวกันกับคณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรมก็ได้ เนื่องจากลักษณะของงานที่ต้องกำกับดูแลนั้นส่วนหนึ่งได้แก่งานบริการประเภทโรงแรม หรืออาจจะจัดตั้งเป็นคณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนแยกเป็นอีกคณะหนึ่งต่างหาก ทั้งนี้ต้องขึ้นอยู่กับรูปแบบและเนื้อหาของบทบัญญัติในส่วนที่ว่าด้วยการกำกับดูแลธุรกิจเป็นปัจจัยสำคัญประกอบด้วย โดยหน่วยงานที่ว่ามีหน้าที่รับผิดชอบโดยตรงในการกำกับดูแลการดำเนินกิจการของผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน โดยมีวัตถุประสงค์ในการทำหน้าที่ตรวจสอบว่าผู้ประกอบการมีแนวทางการบริหารจัดการโครงการอย่างไร เป็นธรรมต่อสมาชิกผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนหรือไม่ ก่อนที่จะอนุมัติให้ขายแผนโครงการดังกล่าวต่อประชาชนได้ เหตุที่มีความจำเป็นจะต้องจัดให้มีระบบการจดทะเบียนหรือจัดแจ้งเพื่อการตรวจสอบขั้นต้นไว้ชั้นหนึ่งก่อนนั้น เนื่องจากการขายวันหยุดพักผ่อนมีประชาชนเข้ามาเกี่ยวข้องเป็นสมาชิก ผู้ซื้อ ผู้ใช้บริการเป็นจำนวนมาก ระยะเวลาของภาระผูกพันตามนิติกรรมสัญญาก็เป็นเวลานาน อีกทั้งการชำระราคาของวันหยุดพักผ่อนก็เป็นจำนวนเงินที่สูงมากและอาจอยู่ในระบบของการผ่อนชำระราคาด้วย ประกอบกับความรู้ความเข้าใจในธุรกิจประเภทนี้ของประชาชนคนไทยยังมีอยู่น้อยมาก ดังนั้น การตรวจสอบในเบื้องต้นโดยหน่วยงานผู้รับผิดชอบที่เป็นผู้เชี่ยวชาญในธุรกิจประเภทนี้และมีความน่าเชื่อถือ ก่อนที่จะมีการดำเนินการทางธุรกิจในขั้นต่อไป เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ซื้อผู้บริโภค จึงมีความสำคัญและเป็นความจำเป็นอย่างยิ่งต่อการป้องกันปัญหาอันอาจเกิดขึ้นแก่ผู้ซื้อผู้บริโภคในอนาคต นอกจากนี้ การตรวจสอบจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจของผู้ประกอบการตามหลักธรรมาภิบาลก็เป็นสิ่งจำเป็นสำหรับการกำกับดูแลธุรกิจในปัจจุบัน คณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจจึงเป็นหน่วยงานที่มีความจำเป็นเพื่อทำหน้าที่วางหลักเกณฑ์ของการประกอบธุรกิจ และตรวจสอบการดำเนินกิจการของผู้ประกอบการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่วางไว้และโดยข้อสัตย์สุจริตต่อวิชาชีพ (Code of Conduct หรือ Good governance and Fiduciary duty) อีกทั้งคณะกรรมการชุดเดียวกันนี้เองยังสามารถทำหน้าที่รับข้อร้องเรียนของผู้บริโภคที่ประสบปัญหาอันเกิดจากการดำเนินกิจการของบรรดาผู้ประกอบการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนทั้งหลายและอาจไกลเกลี่ยประนีประนอมข้อพิพาทเบื้องต้นระหว่างผู้ประกอบการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนกับผู้บริโภคอันเป็นขั้นตอนการเจรจาประนีประนอมยอมความก่อนนำคดีขึ้นสู่ศาล ทั้งนี้ เพื่อช่วยลดจำนวนข้อพิพาทที่จะถูกนำขึ้นฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาลได้อีกประการหนึ่งด้วย

5.3 ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการปรับใช้หลักกฎหมายของต่างประเทศ

หากจะต้องมีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติของกฎหมายไทยที่มีอยู่ในปัจจุบันเพื่ออุดช่องว่างของกฎหมายให้เหมาะสมกับลักษณะทางธุรกิจ โดยอาจจัดให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายใน 4 ส่วน ได้แก่ (1) เพิ่มเติมลักษณะ “สัญญาซื้อขายผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อน” ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (2) ประกาศให้ธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา ตามกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค (3) เพิ่มเติมบทบัญญัติแห่งกฎหมายว่าด้วยการกำกับดูแลกิจการจัดสรรวันหยุดพักผ่อน และ (4) นำหลักกฎหมาย “ทรัพย์สิน” ของไทยที่มีอยู่ในปัจจุบันมาปรับใช้กับธุรกิจให้เป็นที่ไปได้มากที่สุด แล้วนั้น การคาดหมายถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นหากมีการนำหลักกฎหมายของต่างประเทศมาปรับใช้เพื่อปรับปรุงแก้ไขกฎหมายไทยที่มีอยู่ในปัจจุบัน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้สามารถสนับสนุนการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนของธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนในประเทศไทยนี้ ฝ่ายรัฐเป็นผู้ได้ประโยชน์จากการปฏิบัติเช่นนี้เพราะสามารถควบคุมให้ผู้ประกอบกิจการอันมีลักษณะเฉพาะต้องเข้ามาอยู่ในระบบ รัฐสามารถกำกับดูแล ตลอดจนสามารถเก็บภาษีได้อย่างถูกต้อง (ตามระบบภาษีสำหรับธุรกิจประเภทนี้ โดยเฉพาะภาษีทรัพย์สิน) เมื่อมองทางฝ่ายผู้บริโภคย่อมเป็นที่แน่นอนว่าผู้บริโภคจะได้รับการรับรอง คุ้มครองสิทธิของตนโดยผลของกฎหมาย ไม่ว่าจะเป็นการกำหนดลักษณะของสัญญาภายใต้บทบัญญัติของกฎหมาย การควบคุมสัญญาให้เป็นมาตรฐาน หรือการปรับใช้หลักทรัพย์สินกับผลิตภัณฑ์ประเภทวันหยุดพักผ่อนเพื่อให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดแก่ผู้บริโภค ตลอดจนการกำกับดูแลผู้ประกอบการให้ดำเนินกิจการภายใต้หลักจริยธรรมแห่งวิชาชีพและภายใต้บทบังคับของกฎหมาย แต่หากมองทางฝ่ายผู้ประกอบการ การให้ความคุ้มครองผู้บริโภคและกำหนดให้ผู้ประกอบการต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดที่มีรายละเอียดมากมายเช่นนี้อาจก่อให้เกิดอุปสรรคมากกว่าจะเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ดังนั้น การบัญญัติกฎหมาย และการกำหนดข้อบังคับหรือระเบียบปฏิบัติใดๆ ต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ของฝ่ายผู้ประกอบการด้วยว่า หากกระทำเช่นนั้นแล้วผู้ประกอบการจะสามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้หรือไม่ อย่างไร ทั้งความเหมาะสมที่จะต้องเหลือช่องทางเลือกบางอย่างให้ผู้ประกอบกิจการ โดยเฉพาะผู้ประกอบการโรงแรม ให้ได้มีช่องทางเลือกทางการตลาดและการขายผลิตภัณฑ์เพิ่มมากขึ้นมากกว่าจะจำกัดช่องทางเลือกในการดำเนินธุรกิจให้น้อยลง ทั้งนี้ โดยมองถึงความพยายามของการขยายตลาดทางธุรกิจให้สอดคล้องกับนโยบายเขตการค้าเสรีอาเซียน และความพยายามในการผลักดันธุรกิจให้เจริญเติบโตโดยอาศัยบทบัญญัติของกฎหมายเป็นหลัก เพราะเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าธุรกิจประเภทนี้ยังไม่เป็นที่รู้จักมากนักและผู้ประกอบการธุรกิจประเภทนี้ยังมีไม่มากในประเทศไทย จึงสมควรต้องสร้างบทบัญญัติของกฎหมายให้สามารถสนับสนุนการเจริญเติบโตของธุรกิจได้ด้วย มิฉะนั้นผู้ประกอบการทั้งหลายคงไม่สามารถเข้ามา

ในตลาดธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนได้ ดังนั้น สิ่งที่ต้องทำในระยะเริ่มแรกคือ การแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายในด้านการคุ้มครองผู้บริโภคเป็นอันดับแรก เพื่อสร้างหลักประกันให้ผู้บริโภคให้เข้ามาในตลาดเพิ่มมากขึ้น และพยายามหาหนทางจัดให้ผู้ประกอบธุรกิจประเภทนี้เข้ามาอยู่ในระบบให้มากที่สุดเพื่อการควบคุมดูแล ซึ่งการรอคอยให้กระบวนการบัญญัติกฎหมายเพื่อการกำกับดูแลธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนสำเร็จนั้นอาจใช้ระยะเวลาเวลานานมาก ในระยะเริ่มต้นจึงอาจจะต้องมีการจัดตั้งหน่วยงานรับผิดชอบเข้ามาควบคุมและกำกับดูแลชั่วคราวก่อนที่จะมีกฎหมายบังคับใช้เป็นการถาวร และสร้างระบบการจดทะเบียนตัวธุรกิจและตัวผู้ประกอบการขึ้นมา ก่อนเพื่อให้เข้ามาสู่ระบบของการกำกับดูแลชั่วคราวนี้ เนื่องจากการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติของกฎหมายเพื่อการจดทะเบียนหรือจดทะเบียนสัญญาซื้อขายผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อน ตลอดจนการจดทะเบียนทรัพย์สิน (สิทธิครอบครอง หรือสิทธิเก็บกิน หรือการติดพันในอสังหาริมทรัพย์) เหนือผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนนั้นกับหน่วยงานรับผิดชอบต้องอาศัยระยะเวลา ทั้งนี้ไม่เพียงระยะเวลาในการแก้ไขกฎหมายเท่านั้น แต่ต้องอาศัยระยะเวลาในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจให้เห็นถึงทิศทางและอัตราการเจริญเติบโต ตลอดจนจำนวนผู้บริโภคหรือผู้ซื้อในตลาดและความต้องการการจดทะเบียนสิทธิที่มากเพียงพอด้วย ซึ่งความเป็นไปได้ทั้งหลายทั้งปวงนี้ต้องตั้งอยู่บนพื้นฐานของการพัฒนาทั้งด้านธุรกิจและด้านกฎหมายไปพร้อมกันนั่นเอง

สุดท้าย เมื่อมีบทบัญญัติของกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ เหล่านี้เกิดขึ้น ถ้ามองว่าผู้ประกอบการยังคงมีแรงจูงใจในการทำธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนต่อไปหรือไม่ ผู้เขียนมีความคิดเห็นว่า เมื่อมีช่องทางในการดำเนินธุรกิจ นักธุรกิจก็จะยังคงทำธุรกิจต่อไปแม้จะต้องอยู่ภายใต้กฎระเบียบที่เคร่งครัด ส่วนผู้บริโภคเมื่อเห็นประโยชน์และความคุ้มค่าจากการบริโภคสินค้าประเภทใดก็จะบริโภคสินค้าประเภทนั้น แต่สิ่งที่สำคัญคือ ต้องสร้างผลิตภัณฑ์ทางเลือกให้เพิ่มมากขึ้นในตลาดเพื่อให้ผู้บริโภคมีสิทธิเลือกและทำให้ทั้งบรรดาผู้ประกอบการและบรรดาผู้บริโภคทั้งหลายอยู่ร่วมกันในตลาดอย่างเป็นธรรมให้ได้

บทที่ 6

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

6.1 บทสรุป

ธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนที่เดิมนั้นรู้จักในชื่อ “ไทม์แชร์” เป็นธุรกิจที่มีลักษณะเฉพาะโดยเป็นการรวมแนวคิดความเป็นโรงแรมกับความเป็นอสังหาริมทรัพย์เข้าด้วยกันทำให้เกิดลักษณะของการจัดสรรสถานที่พักตากอากาศเพื่อขายแบบอสังหาริมทรัพย์แต่แบ่งหน่วยการขายเป็นช่วงระยะเวลาแบบเดียวกับโรงแรม ซึ่งจากการศึกษารูปแบบและนิยามในทางธุรกิจและทางกฎหมายประกอบกันทำให้สามารถอธิบายองค์ประกอบของธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนได้ว่าจะต้องประกอบด้วยลักษณะดังต่อไปนี้คือ (1) เป็นการจัดสรรอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และ (2) แบ่งหน่วยการขายเป็นช่วงระยะเวลา และ (3) เป็นงานบริการประเภทเดียวกับโรงแรม โดยนิติสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายจะต้องเกิดจาก “สัญญา” ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการซื้อขายทรัพย์สินและโอนทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ประเภทสถานที่พักตากอากาศ และซื้อขายงานบริการประเภทโรงแรมและรีสอร์ท และอาจรวมถึงงานบริการด้านการท่องเที่ยวและสนทนาการตลอดจนสัญญาเพื่อการให้บริการประเภทอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ตามแผนโครงการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนอีกด้วย โดยรูปแบบการซื้อขายอันเป็นที่นิยมส่วนมากจะอยู่ในรูปของ “สมาชิกคลับวันหยุดพักผ่อน” และรูปแบบการใช้สิทธิอาจอยู่ในรูปของการสะสมเวลาที่เรียกกันว่า “สลิปดาห์” หรืออาจอยู่ในรูปของการสะสม “คะแนน” อันเกิดจากการใช้บริการต่างๆ ของกิจการในเครือข่าย โดยหักทอนสลิปดาห์หรือคะแนนนี้แลกเปลี่ยนเป็นช่วงระยะเวลาการใช้สิทธิในโรงแรมและรีสอร์ทที่สามารถเลือกใช้บริการได้ตามความต้องการ

ในทางธุรกิจ หากจะอธิบายถึงความเป็นวันหยุดพักผ่อนสามารถกล่าวโดยสรุปได้ว่า “วันหยุดพักผ่อน” คือ ผลิตภัณฑ์การขายห้องพักโรงแรมประเภทหนึ่ง และเป็นช่องทางการตลาดหนึ่งของธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท โดยผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนนี้มีหลายประเภทและถูกเรียกในหลายชื่อแบ่งตามระดับของสิทธิประโยชน์ที่ผู้ซื้อจะได้รับ แต่อาจสามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภทหลักๆ ได้แก่ ไทม์แชร์แบบกรรมดา (Timeshare) กับ ไทม์แชร์พลัสหรือคลับวันหยุดพักผ่อน (Vacation clubs) ส่วนประเภทการถือครองสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์นั้นมี 3 ประเภท คือ แบบกรรมสิทธิ แบบสิทธิใช้สอยใช้ประโยชน์ และแบบการอนุญาตให้ใช้สิทธิ นอกจากนี้ ผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนยังอาจมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการโครงการส่วนที่เป็นคลับวันหยุดพักผ่อนได้

โดยหน้าที่การบริหารจัดการจะถูกแบ่งตามโครงสร้างการถือครองสิทธิตามลักษณะการมีส่วนร่วมหรือการเป็นหุ้นส่วนในกิจการ ซึ่งอาจเป็นแบบ Equity club, Right-to-use club, Convertible club หรือ Association membership กล่าวคือ มีตั้งแต่การเป็นผู้ถือหุ้นในกิจการเฉพาะส่วนคลับวันหยุดพักผ่อนไปจนถึงการเป็นเพียงสมาชิกส่วนหนึ่งในสมาคมผู้ถือวันหยุดพักผ่อนเท่านั้น และยังคงมีบุคคลที่จะเข้ามาทำหน้าที่เป็นผู้มีอำนาจจัดการบริหารโครงการและทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์โครงการอันได้แก่ นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เจ้าของโครงการ หรือ นักบริหารโรงแรมมีอาซิฟ หรือ สมาชิกโครงการร่วมกันบริหารจัดการกันเอง เช่นนี้ ทำให้มองเห็นได้ว่าธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนี้มีคุณลักษณะเฉพาะตัวและต้องการการกำกับดูแลด้วยวิธีการเฉพาะจากหน่วยงานรัฐ

แต่เนื่องจากประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายเฉพาะสำหรับบังคับใช้กับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน และกฎหมายที่มีอยู่ในปัจจุบันเป็นการปรับใช้กฎหมายในลักษณะเทียบเคียงและกระจัดกระจายอยู่ในหลายหมวดหลายฉบับ นอกจากนี้จะเป็นการสร้างความซับซ้อนยุ่งยากในการปรับใช้กฎหมายแล้ว ยังทำให้ผู้ซื้อผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนไม่ได้รับการคุ้มครองสิทธิของตนได้อย่างเหมาะสมเต็มประสิทธิภาพของบทบัญญัติแห่งกฎหมายอีกด้วย โดยที่ประเด็นปัญหาหลักๆ ที่ผู้ซื้อผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนต้องประสบอยู่เป็นประจำสม่ำเสมอ คือ (1) การขาดข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ที่ถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอต่อการตัดสินใจ (2) วิธีการทางการตลาดของผู้ประกอบการที่ทำให้ผู้ซื้อต้องตัดสินใจภายใต้แรงกระตุ้นโดยไม่มีโอกาสพิจารณารายละเอียดให้รอบคอบและไม่สามารถยกเลิกสัญญาที่ทำไปแล้วได้ และ (3) การใช้สิทธิของผู้ซื้อในการใช้วันหยุดพักผ่อนไม่เป็นไปตามสัญญา เพราะปัญหาจากความเข้าใจผิดในข้อมูลที่ได้รับประกอบกับปัญหาการบริหารจัดการแผนโครงการของผู้ประกอบการที่ไม่สามารถปฏิบัติตามที่โฆษณาไว้ในแผน อันทำให้เกิดปัญหาสภาพลักษณะในเชิงลบของธุรกิจ ซึ่งปัญหาเช่นเดียวกันนี้เคยเกิดขึ้นในหลายๆ ประเทศมาก่อน และในประเทศทั้งหลายเหล่านั้นได้แก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นด้วยการบัญญัติกฎหมายเฉพาะเพื่อใช้บังคับกับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนี้โดยตรง เป็นผลให้สามารถแก้ปัญหที่เกิดขึ้นกับผู้บริโภคได้อย่างตรงจุด การเจริญเติบโตของธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนที่เคยชะลอตัวก็กลับพลิกฟื้นขึ้นมาได้อีกครั้ง ทั้งยังมีอัตราการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วและต่อเนื่องมาโดยตลอดภายหลังจากได้มีการแก้ไขกฎหมายให้เหมาะสมกับธุรกิจประเภทนี้แล้ว

จากการศึกษากฎหมายของต่างประเทศพบว่า กฎหมายที่บัญญัติขึ้นเพื่อบังคับใช้กับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนนั้น สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ส่วน คือ ส่วนการคุ้มครองผู้บริโภค และ ส่วนการกำกับดูแลกิจการ และจากการศึกษากฎหมายของประเทศไทยเปรียบเทียบกับ

กับกฎหมายของต่างประเทศพบว่า กฎหมายของประเทศไทยยังขาดส่วนที่ว่าด้วยการกำกับดูแลผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนอยู่ อีกทั้งกฎหมายในส่วนที่ว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภคในปัจจุบันของไทยยังขาดตกบกพร่องในเนื้อหาสาระสำคัญบางประการ ซึ่งไม่สอดคล้องกับนิติกรรมสัญญาที่เกิดขึ้นจริงในธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน ด้วยเหตุนี้ เพื่อเป็นการส่งเสริมการขยายตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและโรงแรมในประเทศไทยด้วยการสนับสนุนและส่งเสริมให้ธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนสามารถเจริญเติบโตขึ้นอันเป็นการเพิ่มช่องทางการตลาดให้แก่ผู้ประกอบการโรงแรมและรีสอร์ทของไทย และ เพื่อเป็นการสร้างหลักประกันการใช้สิทธิของผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อน จึงเห็นเป็นการสมควรที่จะต้องจัดให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมและปรับปรุงกฎหมายในปัจจุบันให้สามารถสอดคล้องกับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนอันอาจมีอัตราการเจริญเติบโตและการขยายตัวทางธุรกิจเพิ่มมากขึ้นในประเทศไทยอย่างรวดเร็วในอนาคต โดยที่การแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายของประเทศไทยนั้นอาจเลือกกระทำได้ 2 ทาง กล่าวคือ

(1) เลือกแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติของกฎหมายที่มีอยู่แล้วในประเทศไทย โดยเพิ่มส่วนการกำกับดูแลกิจการประเภทธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนเข้ามาใหม่ ซึ่งอาจเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเอกเทศสัญญา โดยเพิ่มหมวด “สัญญาซื้อขายผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อน” เข้ามาอีกหมวดหนึ่ง เพื่อกำหนดสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขาย หรือ ออกพระราชบัญญัติว่าด้วยการกำกับดูแลกิจการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนขึ้นมาเป็นการเฉพาะ เพื่อการกำกับดูแลธุรกิจอย่างเป็นระบบ ซึ่งทั้งสองกรณีจะต้องกระทำควบคู่ไปกับการแก้ไขกฎหมายในส่วนการคุ้มครองผู้บริโภค โดยเพิ่มเติมเนื้อหาของบทบัญญัติว่าด้วยกิจการประเภทการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนให้ชัดเจน และ กำหนดให้ธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา หรือ

(2) เลือกออกพระราชบัญญัติเป็นกฎหมายฉบับใหม่ขึ้นมาเพื่อบังคับใช้กับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนเป็นการเฉพาะ โดยให้มีเนื้อหาครอบคลุมทั้งส่วนการกำกับดูแลกิจการและการคุ้มครองผู้บริโภคไว้ในฉบับเดียวกัน

ทั้งนี้ ผู้เขียนมีความคิดเห็นว่าทางเลือกที่หนึ่งจะเหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจและสังคม และส่งเสริมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและการโรงแรมของประเทศไทยได้มากกว่าทางเลือกที่สองที่อาจจะก่อให้เกิดความซับซ้อนยุ่งยากในประเด็นที่ธุรกิจต้องถูกบังคับใช้ด้วยกฎหมายหลากหลายฉบับ และในบรรดากฎหมายที่มีอยู่หลากหลายฉบับเหล่านั้น บางฉบับมีวัตถุประสงค์และเนื้อหาสาระที่ซ้ำซ้อนกัน ทั้งนี้ การเลือกหนทางการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติของกฎหมายที่มี

อยู่แล้วในประเทศ โดยเฉพาะในส่วนของ การคุ้มครองผู้บริโภคให้สมบูรณ์ ผนวกกับการเพิ่มเติม บทบัญญัติในส่วนของ การกำกับดูแลผู้ประกอบการ จะทำให้การบังคับใช้กฎหมายเป็นไปอย่าง เป็นระบบและมีประสิทธิภาพ

อย่างไรก็ตาม ไม่ว่าจะเลือกแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายด้วยทางเลือกใด เนื้อหาสาระสำคัญที่ต้องมีปรากฏในบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน จะต้อง มีเนื้อหาครอบคลุมครบทุกประเด็นสำคัญหลัก ดังต่อไปนี้

(1) การกำหนดบทนิยาม ขอบเขต และลักษณะของธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน ผลิตรภัณฑ์วันหยุดพักผ่อน แผนโครงการจัดสรรวันหยุดพักผ่อน สัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อน ผู้ซื้อหรือผู้บริโภค ผู้ขายหรือผู้ประกอบการ ตลอดจนบุคคล คณะบุคคลหรือองค์กรอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน

(2) สิทธิของผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนในการยกเลิกสัญญาได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดและโดยปราศจากเงื่อนไข ตลอดจนสิทธิที่จะได้รับเงินที่ได้ชำระแล้วคืนตามส่วน

(3) หน้าที่ของผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนที่จะต้องให้ข้อมูล และรายละเอียดเกี่ยวกับแผนโครงการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนแก่ผู้ซื้อหรือผู้จะซื้ออย่างถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน และเพียงพอต่อการตัดสินใจ และการได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนก่อนเข้าทำ สัญญาให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของความสมบูรณ์ของสัญญาด้วย

(4) แบบของสัญญาซื้อขายวันหยุดพักผ่อนต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรและลงลายมือชื่อทั้งสองฝ่ายเป็นสำคัญ ตลอดจนอาจกำหนดให้มีการจดทะเบียนหรือแจ้งสัญญาซื้อขายผลิตรภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนไว้ด้วยก็ได้ นอกจากนี้ อาจมีการกำหนดแบบสัญญามาตรฐานไว้ เพื่อการบังคับใช้กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคว่าด้วยการควบคุมสัญญาและว่าด้วยข้อสัญญาไม่เป็นธรรม

(5) การห้ามมิให้ผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนกระทำการ หรืองดเว้นกระทำการบางอย่างอันอาจก่อให้เกิดความสับสนหลงผิดในตัวผลิตรภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนได้

(6) การจัดให้มีผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา

(7) การจัดให้มีระบบการจดทะเบียน หรือการแจ้งแผนโครงการก่อน ดำเนินการขายโครงการ

ทั้งนี้ การนำกฎหมายของต่างประเทศมาปรับใช้นั้นไม่สามารถนำมาใช้ได้ทั้งหมด หากแต่ต้องพิจารณาหลักการอันเป็นหัวใจของธุรกิจ ประกอบกับหลักกฎหมายที่นำมาปรับใช้ จะต้องเป็นกฎหมายที่เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจ สังคม และเหมาะสมกับประชาชนชาวไทย ส่วนใหญ่ด้วย ซึ่งหัวใจอันเป็นเนื้อหาของสาระสำคัญของกฎหมายที่ได้จากการศึกษากฎหมายของต่างประเทศนั้น นอกจากประเด็นเรื่องสิทธิ หน้าที่ ตลอดจนความรับผิดชอบของผู้สัญญาตามที่ได้กล่าวมาข้างต้นแล้วนั้น ประเด็นในเรื่องความเป็นเจ้าของในอสังหาริมทรัพย์จะถูกแสดงออกมาในรูปแบบใด ระหว่างกรรมสิทธิ์ หรือ สิทธิใช้สอยใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ หรือ การอนุญาตให้ใช้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นประเด็นที่มีความสำคัญ ทั้งนี้จะต้องขึ้นอยู่กับนโยบายสาธารณะของภาครัฐว่าเห็นสมควรดำเนินไปในทิศทางใด อย่างไรก็ตาม ข้อสังเกตที่ได้จากการศึกษาพบว่า วิวัฒนาการของธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนและผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนนั้น เริ่มต้นจากแนวคิดของความพยายามที่จะนำความเป็นอสังหาริมทรัพย์เข้ามาผนวกกับกิจการโรงแรมและชายในรูปของความเป็นเจ้าของทรัพย์สิน แต่การเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้นมีขั้นตอนในการดำเนินการที่ยุ่งยาก โดยเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียน ดังนั้น ทิศทางการเปลี่ยนแปลงของแนวคิดความเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จึงเริ่มลดลงเรื่อยๆ โดยผลิตภัณฑ์ที่เป็นที่นิยมมักอยู่ในรูปของสิทธิในการใช้สอยใช้ประโยชน์เสียมากกว่า กล่าวโดยสรุปก็คือ จากแนวคิดเดิมที่พยายามเกาะเกี่ยวกับทรัพย์สิน จากการถือครองทรัพย์สินที่มีรูปร่างไปสู่การถือครองทรัพย์สินที่ไม่มีรูปร่าง จนในปัจจุบันเริ่มเข้าสู่รูปแบบของการถือครองสิทธิมากขึ้นเรื่อยๆ ทั้งนี้ด้วยเหตุผลเพียงต้องการสร้างความยืดหยุ่นในการซื้อขาย เปลี่ยนมือ และโอนสิทธิในผลิตภัณฑ์และบริการนั่นเอง

สำหรับ “วัตถุประสงค์แห่งสัญญา” อันได้แก่ผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนนั้น สืบเนื่องจากความหลากหลายของประเภทผลิตภัณฑ์ และความเกี่ยวข้องเชื่อมโยงกับผลิตภัณฑ์ประเภทอื่นที่อาจแยกออกเป็นสัญญาต่างหากจากกันได้นั้น คำว่า ไทม์แชร์หรือผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนอาจยากแก่การทำความเข้าใจ ดังนั้น “ชื่อ” อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามความเหมาะสม เช่น อาจใช้ชื่อตามวัตถุประสงค์แห่งสัญญาว่า “การเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จัดสรรเพื่อการพักผ่อนและสันทนาการ” หรือ “การใช้สิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ที่จัดสรรเพื่อการพักผ่อนและสันทนาการ” แต่ไม่ว่าจะตั้งชื่อเป็นอย่างไร ความสำคัญอยู่ที่เนื้อหาของของ “นิติกรรมสัญญา” ที่แสดงถึงนิติสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญาว่าเป็นสัญญาที่มีวัตถุประสงค์เพื่อซื้อขายวันหยุดพักผ่อนและการอนุญาตให้ใช้สิทธิเหนือทรัพย์สินที่จัดสรรเพื่อการพักผ่อนและสันทนาการนั่นเอง ทั้งนี้เพื่อให้สอดคล้องตามเจตนารมณ์ของการเข้าผูกนิติสัมพันธ์ กล่าวคือ สัญญาต้องมีวัตถุประสงค์ที่ก่อให้เกิดผลในทางทรัพย์สินและการใช้บริการด้วยภายใต้สัญญาเดียวกัน

ประเด็นสุดท้ายในเรื่อง “องค์กร” ที่จะเข้ามาทำหน้าที่กำกับดูแลกิจการประเภทธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน ในประเทศไทยมีการรวมตัวกันเป็นองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรมคือการรวมตัวกันของบรรดาผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมในอดีต เรียกว่า “สมาคมของผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมไทย” แต่ในปัจจุบันสมาคมนี้ประกอบไปด้วยผู้ประกอบการที่เป็นนักธุรกิจชาวต่างชาติเสียเป็นส่วนใหญ่ ดังนั้น การควบคุมตนเองโดยสมาคมผู้ประกอบการอาจมีปัญหาในเรื่องของศักยภาพ การเข้าถึงของนักธุรกิจชาวไทย และความเป็นธรรมในการปฏิบัติหน้าที่และควบคุมดูแลร่วมกัน ผู้เขียนจึงเห็นว่า การจัดให้มี “คณะกรรมการ” เพื่อการกำกับดูแลกิจการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนน่าจะเป็นการเหมาะสมกับประเทศไทยมากกว่า เพราะรูปแบบของคณะกรรมการที่ประกอบไปด้วยตัวแทนจากภาครัฐ ตัวแทนจากภาคเอกชนซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญด้านธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยว และผู้เชี่ยวชาญด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จะสามารถทำหน้าที่ในการกำกับดูแลการประกอบกิจการผู้ประกอบการนักธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน ตั้งแต่ขั้นตอนเริ่มแรกในการจดทะเบียนหรือจัดแจ้งการประกอบธุรกิจ การอนุญาตแผนโครงการ การดูแลการดำเนินวิธีการทางการตลาดของผู้ประกอบการ และการปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับที่ออกโดยอาศัยอำนาจของกฎหมายได้อย่างถูกต้องและเหมาะสมกับกระบวนการในการบังคับใช้กฎหมายของรัฐได้เหมาะสมกว่าสมาคมผู้ประกอบการซึ่งเป็นองค์กรภาคเอกชนเพียงภาคส่วนเดียว

หากประเทศไทยมีกฎหมายเฉพาะเพื่อการกำกับดูแลการดำเนินกิจการและการคุ้มครองผู้ซื้อในธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อนแล้ว จะเป็นการอุดช่องว่างของกฎหมายไทยในปัจจุบันที่ยังขาดในส่วนของการกำกับดูแลกิจการประเภทนี้อยู่ เมื่อมีกฎหมายให้การรับรองและคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อวันหยุดพักผ่อนก็เท่ากับมีหลักประกันการคุ้มครองสิทธิแก่ประชาชน ธุรกิจจะสามารถพลิกฟื้นและเจริญเติบโตได้ต่อไป ซึ่งหากต้องการสนับสนุนกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมชาวไทยให้สามารถแข่งขันในอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและการโรงแรมในตลาดภูมิภาคอาเซียนตลอดจนสามารถแข่งขันในตลาดโลกได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ และสนับสนุนผู้ประกอบการกิจการในอุตสาหกรรมโรงแรมของประเทศไทยให้สามารถเจริญเติบโตได้อย่างยั่งยืนแล้ว มีความจำเป็นที่จะต้องเพิ่มช่องทางการตลาดเพื่อให้ผู้ประกอบการสามารถเจาะกลุ่มลูกค้าผู้ใช้บริการท่องเที่ยวและโรงแรมให้เพิ่มมากขึ้นอันจะเป็นส่งเสริมการขยายฐานการตลาดให้แก่ผู้ประกอบการเพิ่มมากขึ้น ตลอดทั้งเพิ่มอัตราการจ้างงานในตลาดแรงงานของไทย และการกระจายรายได้สู่ประชาชนในส่วนภูมิภาค ทั้งนี้ กฎหมายเฉพาะ (Sui genesis) คือ องค์กรประกอบสำคัญเพื่อกระตุ้นให้เกิดการส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน ตลอดจนอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและการโรงแรมของประเทศไทย

6.2 ข้อเสนอแนะ

1. ประเทศไทยสมควรปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคและบัญญัติกฎหมายเฉพาะว่าด้วยการกำกับดูแลกิจการประเภทธุรกิจจัดสรรวันหยุดพักผ่อน
2. ประเทศไทยสมควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยเพิ่มลักษณะสัญญาซื้อขายผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนในหมวดเอกเทศสัญญา
3. การจัดให้มีระบบการจดทะเบียน หรือจัดแจ้งแผนโครงการเพื่อการตรวจสอบการดำเนินการของผู้ประกอบการก่อนนำผลิตภัณฑ์วันหยุดพักผ่อนออกขายแก่ประชาชนทั่วไป
4. การจัดให้มีองค์กรหรือคณะกรรมการที่ประกอบด้วยตัวแทนภาครัฐและภาคเอกชนเพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลกิจการจัดสรรวันหยุดพักผ่อน

โดยในระหว่างรอการดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติของกฎหมายตามข้อ 1 และข้อ 2 นั้น รัฐสมควรพิจารณาเริ่มต้นดำเนินการตามข้อ 3 และข้อ 4 เพื่อควบคุมดูแลการดำเนินกิจการของผู้ประกอบการให้เป็นระบบ และให้อยู่ภายใต้หน่วยงานและกระบวนการที่สามารถตรวจสอบได้ไว้เป็นการชั่วคราวก่อน

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- กลุ่มป้องกันปราบปรามการเงินนอกระบบ กระทรวงการคลัง. (2553). **ข่าวการเงินนอกระบบ: คดีแรก!! “คุกแสนปี” เครือข่ายแชร์ลูกโซ่** [Online]. Available from http://www.1359.in.th/fincrime2004/index.php?option=com_content&task=view&id=168&Itemid=78 [30 กันยายน 2553]
- ศันท์กรรณ์ โสติพันธ์. (2551). **คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์สิน- เช่าซื้อ**. พิมพ์ครั้งที่ 4. กรุงเทพฯ : วิญญูชน.
- ศาลยุติธรรม, สำนักงาน. (2552). **คำพิพากษาศาลฎีกา**. พระเพชร วิชิตชลชัย, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1202/2552. กรุงเทพฯ : อรุณการพิมพ์.
- สุธีร์ ศุภนิตย์. (2551). **คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ วิชาเอกเทศสัญญา 2 ยืมและฝากทรัพย์สิน**. พิมพ์ครั้งที่ 4. กรุงเทพฯ : มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

ภาษาอังกฤษ

- Butler, J. (2008). **Hotel Law Blog by Global Hospitality Group [JMBM]: Vacation Ownership Properties** [Online]. Available from http://hotellaw.jmbm.com/2008/10/vacation_ownership_properties.html [2010, September 27]
- C9 Hotelworks. (2009). **Phuket Shared Ownership Market Report** [Online]. Available from <http://www.c9hotelworks.com/downloads/phuket-shared-ownership-market-report-october-2009.pdf> and <http://thailand-business-news.com/real-estate/25709-thailand-shared-ownership-conference-coming-to-phuket/>. [2010, September 30]
- Callenda, J. (2010). **State of the Vacation Timeshare Industry** [Online]. ARDA 2010 Convention & Exposition. Available from <http://www.thetimeshareauthority.com/2010/04/21/looking-inside-the-timeshare-industry/> [2010, September 20]

- European Commission. (2009). **The EU Single Market** [Online]. Available from http://ec.europa.eu/internal_market/post/doc/legislation/2008-06_en.pdf [2010, October 10]
- Kaufman, and others. **Timeshare Management: The Key Issue for Hospitality Managers**.
- Kaufman, T.J., Lashley, C., Schreier, L.A. (2009). **Timeshare Management: The Key Issue for Hospitality Managers**. USA : Butterworth-Heinmann.
- Legislative Council, State of California. (2009). **Official California Legislative Information: California Law, Business and Professions Code** [Online]. Available from <http://www.leginfo.ca.gov/cgi-bin/calawquery?codesection=bpc&codebody=&hits=20> [2010, October 12]
- Mill, R.C. (2008). **Resort: Management and Operation**. 2nd Edition. USA : John Wiley & Sons, Inc.
- Oxford University Press. **Oxford Dictionaries Online** [Online]. Available from http://oxforddictionaries.com/view/entry/m_en_gb0865510#m_en_gb0865510 and <http://oxforddictionaries.com/definition/time-sharing> [2010, September 24]
- Perdue, J. [for the Club Managers Association of America]. (2007). **Contemporary Club Management**. 2nd Edition. USA : The American Hotel & Lodging Educational Institute.
- RCI. (2010). **RCI Points Disclosure Guide** [Online]. Available from http://www.rci.com/docs/KnowledgeBase/Documents/en_US/DisclosureGuidePolicies.pdf [2010, September 27]
- Resort Condominium International [RCI]. (2010). **RCI Weeks Disclosure Guide** [Online]. Available from http://www.rci.com/docs/KnowledgeBase/Documents/en_US/DisclosureGuideWeeks.pdf [2010, September 27]
- The Christel DeHaan Tourism and Travel Research Institute [TTRI]. (2009). **The European Timeshare Industry 2008: Market Characteristics & Economics Impacts** [Online]. Belgium : Resort Development Organization AISBL. Available from <http://www.thetimeshareauthority.com/2010/04/21/looking-inside-the-timeshare-industry/> [2010, September 20]

The Florida Legislature. (2007). **The 2007 Florida Statutes** [Online]. Available from

http://www.leg.state.fl.us/Statutes/index.cfm?App_mode=Display_Statute&URL=Ch0721/titl0721.htm&StatuteYear=2007&Title=-%3E2007-%3EChapter%20721

[2010, October 12]

The Florida Legislature. **Florida State Chapter 721: Vacation and Timeshare Plans**

[Online]. Available from

http://www.leg.state.fl.us/Statutes/index.cfm?App_mode=Display_Statute&URL=Ch0721/titl0721.htm&StatuteYear=2007&Title=-%3E2007-%3EChapter%20721

[2010, September 24]

The German Law Archive. (2002). **German Law of Obligations** [Online]. Available from

<http://www.iuscomp.org/gla/statutes/BGB.htm#b2s8t2> [2010, October 10]

The Publications Office of the European Union. (1994). **EUR-Lex: Access to European**

Union law [Online]. Available from [http://eur-](http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:31994L0047:EN:NOT)

[lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:31994L0047:EN:NOT](http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:31994L0047:EN:NOT) [2010,

October 10]

The Publications Office of the European Union. (2005). **EUR-Lex: Access to European**

Union law [Online]. Available from [http://eur-](http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2005:149:0022:0039:EN:PDF)

[lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2005:149:0022:0039:EN:PDF](http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2005:149:0022:0039:EN:PDF)

[2010, October 24]

UK Department for Innovation and Skills [BIS].(2010). **Consultation** [Online]. Available

from [http://www.bis.gov.uk/assets/biscore/consumer-issues/docs/c/10-500-](http://www.bis.gov.uk/assets/biscore/consumer-issues/docs/c/10-500-consultation-directive-timeshare-holiday)

[consultation-directive-timeshare-holiday](http://www.bis.gov.uk/assets/biscore/consumer-issues/docs/c/10-500-consultation-directive-timeshare-holiday) [2010, October 10]

UK Legislation. **Timeshare Act 1992, Chapter 35** [Online]. Available from

<http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1992/35> [2010, September 24]

UK Legislation.(1992). **Browse Legislation** [Online]. Available from

<http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1992/35/introduction> [2010, October 10]

UK Office of Fair Trading [OFT], 2008; UK Office of Public Sector Information [OPSI], 2008. **Business Advice: Consumer Protection from Unfair Trading Regulations 2008; Legislation: The Consumer Protection from Unfair Trading Regulations 2008** [Online]. Available from http://www.offt.gov.uk/shared_offt/business_leaflets/cpregs/oft1008.pdf and http://www.opsi.gov.uk/si/si2008/draft/ukdsi_9780110811574_en_1 [2010, October 24]

Upchurch, R., Lashley, C. (2006). **Timeshare Resort Operations: A Guide to Management Practice**. USA : Butterworth-Heinemann.

Walker, J.R. (2008). **Exploring the hospitality industry**. USA : Pearson Education Inc.

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาวทิวานันท์ พสุธาตล เกิดเมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม พ.ศ. 2513 จบการศึกษาระดับปริญญาตรีสาขาบริหารธุรกิจวิชาเอกการจัดการทั่วไปจากมหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ เริ่มชีวิตการทำงานครั้งแรกกับบริษัท อีโตซู (ไทยแลนด์) จำกัด หลังจากสะสมประสบการณ์การทำงานเป็นเวลา 3 ปีจึงได้ไปศึกษาต่อปริญญาโท Master of Science สาขา Actuarial Science ที่ Boston University ประเทศสหรัฐอเมริกา และเดินทางไปศึกษาภาษาจีนที่มหาวิทยาลัยปักกิ่ง (Peking University) ประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีนเป็นเวลา 2 ปี จนกระทั่งในปี พ.ศ. 2543 จึงกลับมาประเทศไทย และมีโอกาสได้ทำงานที่โรงแรมควอลิตี้ สวีท กรุงเทพฯ ซึ่งทำธุรกิจไทม์มาเธอร์ โดยรับผิดชอบงานด้านลูกค้าสัมพันธ์เป็นเวลา 1 ปี จากนั้นจึงได้เข้าทำงานที่บริษัทมิชลิน แอร์คราฟท์ ไทร์ เอเชีย จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทผลิตและจำหน่ายยางเครื่องบินในเครือกลุ่มมิชลิน โดยรับผิดชอบงานด้านลูกค้าสัมพันธ์และเป็นผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดภาคพื้นเอเชียแปซิฟิกเป็นเวลา 5 ปี โดยในระยะ 3 ปีหลังของการทำงานที่มิชลินนี้ได้มีโอกาสเข้าศึกษาปริญญาตรีสาขานิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และศึกษาต่อปริญญาโทในมหาวิทยาลัยเดียวกัน ปัจจุบันผู้เขียนทำธุรกิจส่วนตัวด้านอสังหาริมทรัพย์