

ภาคผนวก จ

ประเด็นคำถาม - คำตอบเกี่ยวกับหอพัก

ประเด็นคำถาม – คำตอบเกี่ยวกับหอพัก

1. คำถาม คำว่า “หอพัก” ตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507 มีความหมายอย่างไร

คำตอบ คำว่า “หอพัก” ภายใต้งบบังคับแห่งพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507 หมายถึง สถานที่ที่มีลักษณะดังต่อไปนี้

1. เป็นสถานที่ที่จัดขึ้นเพื่อรับผู้พักตั้งแต่ 5 คนขึ้นไป
2. ผู้พักเป็นผู้ซึ่งอยู่ในระหว่างการศึกษตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
3. ผู้พักอยู่ในหอพักโดยให้ทรัพย์สินตอบแทน
4. มิใช่หอพักของกระทรวง ทบวง กรม หรือหอพักที่กำหนดในกฎกระทรวง

ลักษณะเฉพาะของหอพัก คือ เป็นสถานที่ที่ “จัดขึ้นเพื่อรับผู้พัก” โดยจะต้องมีลักษณะสำคัญ 2 ประการ คือ

1. มีการจัดสถานที่ขึ้นเพื่อรับผู้พัก เช่น มีห้องนอน และเครื่องใช้ในการหลับนอน ห้องน้ำ และห้องส้วม เป็นต้น
2. เจ้าของมีเจตนารับผู้พักเพื่อเอาค่าตอบแทน

“ผู้พัก” หมายความว่า ผู้ซึ่งอยู่ในระหว่างการศึกษตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และเข้าอยู่ในหอพักโดยให้ทรัพย์สินตอบแทน

“การศึกษตามที่กำหนดในกฎกระทรวง” หมายถึงการศึกษาในมหาวิทยาลัย วิทยาลัย โรงเรียนรัฐบาลหรือโรงเรียนราษฎร์

2. คำถาม คอนโดมิเนียม และอพาร์ทเมนท์ (นักเรียน นักศึกษา นิยมพักอาศัยเป็นจำนวนมาก) อยู่ในข่ายที่ต้องจดทะเบียนขึ้นอยู่ในความดูแลของกระทรวงการพัฒนาฯ หรือไม่

คำตอบ คอนโดมิเนียมและอพาร์ทเมนท์ที่อยู่ในข่ายต้องจดทะเบียนและอยู่ในความดูแลของกระทรวงการพัฒนาสังคมฯ จะต้องดำเนินการเข้าข่ายและครบทั้งสามประเด็นตามทำนองนี้

1. มีการจัดสถานที่ขึ้นเพื่อรับผู้พัก เช่น มีห้องนอน และเครื่องใช้ในการหลับนอน ห้องน้ำและห้องส้วม เป็นต้น

2. เจ้าของมีเจตนารับผู้พักเพื่อเอาค่าตอบแทน
3. รับผู้พัก ตั้งแต่ 5 คนขึ้นไป และอยู่ในระหว่างการศึกษตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

หากคอนโดมิเนียม และอพาร์ทเมนท์ใดแม้จะดำเนินการคล้ายคลึงข้างต้นแต่เข้าข่ายไม่ครบทั้งสามประเด็น ขาดประเด็นที่สำคัญ คือ รับผู้พักที่มีได้อยู่ในระหว่างการศึกษตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ก็ไม่ต้องจดทะเบียนขึ้นอยู่ในความดูแลของกระทรวงการพัฒนาศัย

3. คำถาม เหตุใดหอพักมักจะไม่ค่อยดำเนินการจดทะเบียนให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507

คำตอบ เหตุที่หอพัก ไม่จดทะเบียนสืบเนื่องจากสาเหตุหลัก ๆ ดังนี้

1. ไม่ทราบระเบียบปฏิบัติของทางราชการ
2. ประสงค์รับผู้พักโดยไม่จำกัดเพศ
3. หลีกเลี่ยงการเสียภาษี
4. เพิ่มภาระในด้านรายจ่าย กรณีต้องคัดแปลงสถานที่พักให้มีสุขลักษณะตามที่กฎหมายหอพักได้กำหนดไว้ให้ถูกต้องเสียก่อน จึงจะได้รับอนุญาตให้จดทะเบียนได้
5. จงใจฝ่าฝืน ไม่ปฏิบัติตามระเบียบของทางราชการ
6. ผลประโยชน์ตอบแทนจากการที่จดทะเบียนหอพักไม่มีความชัดเจนเพียงพอต่อการจูงใจผู้ประกอบการด้านหอพัก

4. คำถาม กรณีหอพักเป็นแหล่งมั่วสุม ปราบกฏเป็นข่าวทางสื่อมวลชน กระทรวงการพัฒนาศัย มีมาตรการในเรื่องนี้อย่างไรบ้าง

คำตอบ หอพักเป็นแหล่งมั่วสุม ปราบกฏเป็นข่าวทางสื่อมวลชน กระทรวงการพัฒนาศัย มีมาตรการในเรื่องนี้ ดังนี้

1. ถ้าเป็นหอพักที่จดทะเบียนถูกต้อง ในเบื้องต้นเจ้าหน้าที่จะไปตรวจสอบข้อเท็จจริงที่ปรากฏตามข่าวว่าจริงเท็จเพียงใด ถ้าเป็นความจริงตามข่าว กระทรวงฯ จะมี

หนังสือแจ้งให้เจ้าของหอพักทราบเพื่อให้ปฏิบัติตามอย่างใดอย่างหนึ่งให้เป็นไปตามกฎหมายหอพักภายในกำหนดเวลาที่นายทะเบียนเห็นสมควร หากฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามจะดำเนินการตามกฎหมาย คือ เพิกถอนใบอนุญาตโดยการอนุมัติของรัฐมนตรี

2. ถ้าเป็นหอพักที่มีได้จดทะเบียน (หอพักเดือน) จะมีหนังสือแจ้งให้เจ้าของหอพักทราบและให้ไปติดต่อกภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือ หากฝ่าฝืนไม่มาติดต่อก็จะส่งเรื่องให้สถานีตำรวจท้องที่ดำเนินคดีตามกฎหมาย โดยการส่งฟ้องศาลในความผิดฐานประกอบกิจการหอพักโดยมิได้รับอนุญาต ถ้ากรรมการมั่วสุมดังกล่าวเข้าข่ายเป็นความผิดตามกฎหมายอาญา ก็จะเป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ตำรวจที่จะดำเนินคดีตามกฎหมายต่อไป

5. **คำถาม** ผู้เช่าพักมีสิทธิได้รับการคุ้มครองตามกฎหมายอย่างไรบ้าง

คำตอบ ตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2507 ให้การคุ้มครองผู้เช่าพักด้านสวัสดิภาพโดยกำกับดูแลในสิ่งต่าง ๆ ดังนี้

1. ด้านสุขลักษณะของหอพัก เช่น ความสะอาดของห้องต้อนรับผู้เยี่ยมชมเยียนห้องน้ำและห้องส้วม ประการสำคัญทุกห้องต้องมีช่องแสงสว่างและช่องระบายอากาศอย่างเพียงพอ โดยเฉพาะห้องนอนต้องมีความจุอากาศไม่น้อยกว่า 9 ลูกบาศก์เมตร
2. อัตราค่าเช่าที่เหมาะสม ไม่เอาเปรียบผู้พัก การขึ้นอัตราค่าเช่าห้องพักต้องได้รับอนุญาตจากนายทะเบียนหอพักก่อน จึงจะดำเนินการได้
3. ความปลอดภัย ได้แก่ ความมั่นคงแข็งแรงของอาคารหอพัก เครื่องมือดับเพลิง (ทุกชั้นชั้นละหนึ่งเครื่อง) กรณีอาคารสูงตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไป หรืออาคารสูง 3 ชั้นที่มีชั้นลอยและใช้พื้นที่ชั้นลอยเป็นห้องพัก ต้องจัดทำบันไดหนีไฟ หน้าต่างเหล็กตัดต้องสามารถเปิดออกไปยังบันไดหนีไฟได้ทุกชั้น (ยกเว้นถ้าอาคารดังกล่าวมีบันไดขึ้นลงสองข้างทางก็ไม่ต้องจัดทำบันไดหนีไฟ) สำหรับกรณีหอพักขนาดใหญ่ จะเป็นการดียิ่งหากได้เพิ่มความปลอดภัยโดยการติดตั้งระบบเตือนภัยเมื่อมีกรณีฉุกเฉินหรือมีภัยอันตราย ผู้พักสามารถใช้ได้ทันที

6. คำถาม ประเด็นการร้องเรียนเกี่ยวกับหอพัก กระทรวงฯ มีวิธีการดำเนินการในเรื่องนี้อย่างไรบ้าง

คำตอบ การดำเนินการเกี่ยวกับเรื่องร้องเรียนเจ้าหน้าที่จะออกตรวจข้อเท็จจริงและดำเนินการดังนี้

1. กรณีเกี่ยวกับสุขลักษณะและสวัสดิการ จะให้เวลาผู้ประกอบการดำเนินการปรับปรุงแก้ไข
2. กรณีแก้ไขระเบียบประจำหอพักหรือขึ้นค่าเช่า จะระงับเรื่องไว้เป็นการชั่วคราว โดยจะสอบข้อมูลเพิ่มเติมจากผู้พักตลอดจนเหตุผลของผู้ประกอบการหอพัก รวมถึงการชี้แจงระเบียบของทางราชการให้ทั้งสองฝ่ายได้ทราบ เพื่อให้ได้ข้อสรุปซึ่งเป็นที่พอใจของทั้งสองฝ่าย
3. กรณีเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมหอพัก จะต้องผ่านความเห็นชอบจากเจ้าหน้าที่ช่างของกองแบบแผนและสำรวจก่อน ในเรื่องเกี่ยวกับสุขลักษณะ ทั้งนี้จักต้องแจ้งเป็นหนังสือต่อนายทะเบียนภายในเจ็ดวันก่อนเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมหอพัก
4. กรณีเกี่ยวกับความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินจะประสานงานกับเจ้าหน้าที่ตำรวจท้องที่และฝ่ายโยธาของกรุงเทพมหานคร (กรณีเกี่ยวกับอาคาร)

อนึ่ง ประเด็นร้องเรียนข้างต้นเจ้าหน้าที่จะเป็นกลางและให้ความเป็นธรรมแก่ผู้ประกอบการและผู้พัก ทั้งนี้ภายใต้กฎหมายหอพัก และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้เกิดทัศนคติที่ดีต่อกัน

7. คำถาม ในฐานะที่กระทรวงฯ มีหน้าที่ดูแลเรื่องหอพักเอกชนได้ดูแลในจุดใดบ้าง

คำตอบ กระทรวงฯ มีหน้าที่ควบคุมดูแลการดำเนินกิจการหอพักของเอกชนให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2507 สาระสำคัญมีดังนี้

1. มุ่งที่จะให้การคุ้มครองสวัสดิภาพแก่เยาวชน นักเรียน นิสิต นักศึกษา ที่เข้าพักในหอพักได้รับความสะดวกปลอดภัย และให้มีการเก็บค่าเช่าหอพักในอัตราที่เหมาะสม

2. ส่งเสริมการดำเนินกิจกรรมหอพักของเอกชนให้ประสบความสำเร็จ และยกระดับมาตรฐานการดำเนินงานของหอพักให้ดีขึ้น โดยทุกปีจะจัดให้มีการประกวดหอพักดีเด่นประจำปีด้วย
 3. สอดส่องดูแลการดำเนินงานของหอพักในความควบคุมให้ปฏิบัติตามกฎหมายหอพักอย่างเคร่งครัด ส่วนหอพักที่ผิดกฎหมายหากตรวจพบจะมุ่งเน้นประชาสัมพันธ์ให้เกิดความเข้าใจและปฏิบัติตามกฎหมายให้ถูกต้อง หากยังมีเจตนาฝ่าฝืนก็จะดำเนินการตามกฎหมายซึ่งมีบทกำหนดโทษต่อไป
8. **คำถาม** ถ้าประสงค์จะขออนุญาตจัดตั้งหอพักสิ่งใดควรเตรียมให้พร้อมในการขออนุญาตจัดตั้งหอพักมีอะไรบ้าง
- คำตอบ** ในการขออนุญาตจัดตั้งหอพัก สิ่งใดควรเตรียมให้พร้อม คือ
1. แบบแปลนพื้นที่ทุกชั้น พร้อมทั้งแสดงระยะกว้าง ยาว และรายละเอียดต่างๆ ของห้อง
 2. รูปด้านอาคาร (ด้านหน้า ด้านข้าง ด้านหลัง) พร้อมรายละเอียดต่างๆ
 3. บันไดหนีไฟสำหรับอาคาร ตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไปและอาคาร 3 ชั้น ที่มีชั้นลอยและใช้พื้นที่ชั้นลอยเป็นห้องพัก หน้าต่างเหล็กคัตต้องสามารถเปิดออกไปยังบันไดหนีไฟได้ทุกชั้น ยกเว้นถ้าอาคารดังกล่าวมีบันไดขึ้นลงสองทางไม่ต้องจัดทำบันไดหนีไฟ
 4. ป้ายชื่อหอพักชายหรือหญิง
 5. ติดตั้งเครื่องดับเพลิงทุกชั้นๆ ละ 1 เครื่อง ในกรณีหอพักที่มีขนาดใหญ่อาจมีระบบเตือนภัยเมื่อมีกรณีฉุกเฉินหรือมีภัยอันตราย ผู้พักสามารถใช้ได้ทันที
 6. ขนาดห้องนอน กว้าง X ยาว X สูง ต้องได้รับความจุอากาศไม่น้อยกว่า 9 ลบ.ม. / 1 คน
 7. ห้องน้ำห้องส้วม สำหรับผู้พัก 1 ต่อ 10 คน
 8. ห้องต้อนรับผู้เยี่ยมชม ต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร
 9. ทุกห้องต้องมีช่องแสงสว่างและช่องระบายอากาศถ่ายเทได้สะดวก

10. บริการพิเศษ เช่น ยาสามีญประจำบ้าน น้ำดื่มที่สะอาด ห้องพักผ่อนมีหนังสือพิมพ์ วิทยุ โทรทัศน์และวีดิทัศน์ ให้ชมตามโอกาสอันควร เป็นต้น หรืออาจจะจัดทำเป็นห้องสมุดเล็ก ๆ ก็จะเป็นการดียิ่ง

9. **คำถาม** อยากทราบว่า ตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507 มีบทกำหนดโทษในเรื่องใดบ้าง

คำตอบ ผู้ดำเนินกิจการหอพัก หากไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507 ถือว่ามีเจตนาจงใจฝ่าฝืนจะมีบทกำหนดโทษ ดังนี้

1. หอพักที่ไม่จดทะเบียน (หอเถื่อน)

* ปรับไม่เกิน 2,000 บาท จำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือทั้งจำทั้งปรับ

2. เจ้าของหอพักและผู้จัดการหอพักฝ่าฝืน

- ใบอนุญาตสูญหายหรือถูกทำลาย ไม่แจ้งต่อนายทะเบียนภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ทราบเพื่อขอรับใบแทนใบอนุญาต

- ไม่แสดงใบอนุญาตในที่เปิดเผย

- ไม่ติดป้ายชื่อหอพัก

- เปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมหอพัก ไม่แจ้งเป็นหนังสือต่อนายทะเบียนภายใน 7 วัน ก่อนการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมหอพัก

* ปรับไม่เกิน 500 บาท

10. **คำถาม** ท่านคิดว่ากฎหมายหอพักที่ใช้อยู่ในปัจจุบันสมควรที่จะได้มีการปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติม หรือไม่

คำตอบ สมควรอย่างยิ่ง โดยปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติม ดังนี้

- เพิ่มบทบัญญัติกำหนดให้ต้องแสดงระเบียบประจำหอพักไว้ ณ ที่เปิดเผยเห็นได้ง่ายในหอพัก เหตุผลก็เพื่อให้ผู้พักได้ทราบเกี่ยวกับอัตราค่าเช่า เพื่อป้องกันมิให้มีการเก็บค่าเช่าเกินอัตราที่นายทะเบียนหอพักให้ความเห็นชอบ นอกจากนี้ เพื่อให้ผู้พักได้ทราบถึงกฎเกณฑ์ที่ผู้พักจะพึงปฏิบัติและการให้บริการของหอพัก

- เพิ่มบทบัญญัติกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเลิกกิจการหอพักให้เจ้าของหอพักปิดประกาศการเลิกกิจการไว้ ณ ที่เปิดเผย เห็นได้ง่ายในหอพัก เพื่อให้ผู้พักทราบและแจ้งการเลิกกิจการเป็นหนังสือต่อนายทะเบียน ทั้งนี้ไม่น้อยกว่าสามสิบวันก่อนเลิกกิจการหอพัก ทั้งนี้ เพื่อกำหนดวิธีปฏิบัติในการเลิกกิจการหอพัก เพื่อให้ผู้พักในหอพักสามารถทราบการเลิกกิจการได้ล่วงหน้า ป้องกันความเดือดร้อนของผู้พักในการหาที่พักอาศัยใหม่
- เพิ่มบทบัญญัติห้ามมิให้ผู้ใดใช้คำว่า “หอพัก” หรือคำในภาษาต่างประเทศที่มีความหมายเดียวกันประกอบชื่อกิจการที่มีใช้หอพักตามพระราชบัญญัตินี้ ในดวงตราป้ายชื่อ ข้อบังคับ ระเบียบ จดหมาย หรือเอกสารอย่างอื่นเกี่ยวกับกิจการดังกล่าว เหตุผลเพื่อให้การตรวจสอบและการควบคุมการดำเนินกิจการหอพัก
- เพิ่มบทบัญญัติห้ามมิให้มีการเรียกเก็บค่าเช่า ค่าอาหาร ค่าบริการอื่นๆ เกินอัตราเนื่องจากประเด็นนี้ได้มีการฝ่าฝืนเป็นจำนวนมาก
- เพิ่มบทบัญญัติกรณีหอพักหญิงต้องใช้หญิงเท่านั้นเป็นผู้ทำงานในหอพักหากจะใช้ชายเป็นผู้ทำงานในหอพักได้จักต้องเป็นงานในหน้าที่ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด เหตุผลเนื่องจากในปัจจุบันหอพักส่วนมากมีการดำเนินกิจการขนาดใหญ่ มีผู้พักจำนวนมากจำเป็นต้องมีพนักงานรักษาความปลอดภัยหรือพนักงานซ่อมแซมอาคารซึ่งมีการจ้างพนักงานชาย การใช้แรงงานหญิงอย่างเดียวอาจไม่เหมาะสมแก่ลักษณะงานดังกล่าว
- เพิ่มบทบัญญัติในกรณีห้างหุ้นส่วน บริษัท หรือนิติบุคคลอื่น กระทำความผิดตามพระราชบัญญัตินี้ กรรมการ ผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการกระทำอันเป็นความผิดนั้น ต้องระวางโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้นๆ ด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าการกระทำนั้นได้กระทำโดยตนมิได้รู้เห็นหรือยินยอมด้วยเหตุผลเพื่อให้โทษจ่าคุกสามารถใช้บังคับแก่นิติบุคคล ซึ่งกระทำความผิดที่มีโทษจ่าคุกได้
- กำหนดโทษปรับ สำหรับบทบัญญัติที่เพิ่มเติมขึ้นใหม่ ทั้งนี้สืบเนื่องจากได้ฝ่าฝืนในประเด็นปัญหานี้เป็นจำนวนมาก ซึ่งเดิมไม่มีบทลงโทษ

- เพิ่มบทลงโทษ โทษจำคุกหรือปรับหรือทั้งจำทั้งปรับให้สูงขึ้นจากเดิมที่กฎหมายหอพักได้บัญญัติบทกำหนดโทษไว้เพื่อให้อัตราโทษเหมาะสมยิ่งขึ้น เนื่องจากอัตราโทษที่ได้บัญญัติไว้นั้นไม่เหมาะสมกับสถานการณ์ในปัจจุบัน

11. คำถาม เหตุผลและความจำเป็นในการแก้ไขพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2507

คำตอบ พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507 ได้ประกาศใช้มาเป็นเวลา 37 ปี ในทางปฏิบัติยังไม่สามารถบรรลุถึงเจตนารมณ์ของกฎหมายที่มุ่งจะให้การคุ้มครองสวัสดิภาพ และความเป็นอยู่ของเยาวชน นักเรียน นักศึกษา ที่เข้าพักอาศัยให้ได้รับความสะดวกปลอดภัยและให้มีการเก็บค่าเช่าหอพักในอัตราที่เหมาะสม

ข้อเท็จจริง บทบัญญัติที่ได้บัญญัติไว้นั้นไม่เหมาะสมกับสถานการณ์ในปัจจุบัน บทกำหนดโทษมีอัตราโทษต่ำ เจ้าของและผู้จัดการหอพักไม่เล็งเห็นความสำคัญประการสำคัญมีข้อบกพร่อง หลายประการ อาทิเช่น

- ไม่มีบทบัญญัติกำหนดให้เจ้าของหอพักแสดงระเบียบประจำหอพักไว้ในที่เปิดเผย
- ไม่มีบทบัญญัติกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเลิกกิจการ
- บทบัญญัติที่กำหนดให้หอพักหญิงต้องใช้หญิงเท่านั้นเป็นพนักงานในหอพักไม่สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน
- ไม่มีบทบัญญัติและบทลงโทษห้ามใช้คำว่า “หอพัก” หรือภาษาอื่นที่มีความหมายเดียวกันประกอบชื่อของกิจการที่มีใช้หอพักตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507
- ไม่มีบทบัญญัติกำหนดโทษ กรณีเจ้าของหอพักขึ้นอัตราค่าเช่าหอพักเกินอัตราที่กำหนดไว้ในระเบียบประจำหอพัก
- ไม่มีบทบัญญัติและบทลงโทษ กรณีนิติบุคคลผู้เป็นเจ้าของหอพักกระทำความผิดที่มีโทษจำคุก

12. คำถาม อยากทราบการขออนุญาตจัดตั้งหอพักตามกฎหมายมีผลดีอย่างไร

คำตอบ การจดทะเบียนขออนุญาตจัดตั้งหอพักตามกฎหมายหอพักก่อให้เกิดผลดี ดังนี้

1. ปฏิบัติถูกต้องและได้รับความคุ้มครองตามกฎหมาย

2. ได้รับความไว้วางใจจากผู้ปกครองและสถานศึกษา
3. ช่วยให้มีความเป็นระเบียบเรียบร้อยส่งผลดีต่อการปกครองดูแลผู้พัก
4. มีส่วนช่วยลดปัญหาสังคม โดยเฉพาะเรื่องเด็กและเยาวชนและได้ช่วยพัฒนาให้เด็กและเยาวชนเป็นบุคลากรที่มีคุณภาพของประเทศชาติ
5. เป็นแบบอย่างที่ดีของหอพักที่มีมาตรฐานแสดงถึงการมีจิตสำนึกความรับผิดชอบต่อสังคม

13. คำถาม กรณีที่ดำเนินกิจการหอพักอยู่แล้ว แต่ยังไม่ได้ออกอนุญาตจัดตั้งเป็นหอพักตามกฎหมายและอยากจะได้รับผู้เข้าพักทั้งเพศชายและเพศหญิงปนกันเพื่อให้หอพักเต็ม จะกระทำได้หรือไม่

คำตอบ

1. การรับผู้พักทั้งเพศชายและเพศหญิง ให้พักปะปนกันในอาคารโดยไม่มีการจัดระเบียบกระทำมิได้
2. หากเจ้าของหอพักสามารถจัดแยกชั้นหรือพื้นที่ที่พักสำหรับเพศชายหรือเพศหญิงให้เป็นสัดส่วนชัดเจน มีทางขึ้นลงเฉพาะ ก็สามารถอนุโลม โดยจะต้องขออนุญาตจัดตั้งเป็นหอพักหญิง 1 หอพัก และหอพักชายอีก 1 หอพัก และจะต้องมีเจ้าของหอพักและผู้จัดการหอพักตามกฎหมายด้วย

14. คำถาม การขออนุญาตจัดตั้งหอพักโดยบุคคลธรรมดา กับ โดยนิติบุคคล จะมีความแตกต่างกันอย่างไรบ้าง

คำตอบ

1. การขอจัดตั้งหอพักโดยบุคคลธรรมดา บุคคลที่จะมาเป็นเจ้าของหอพักและผู้จัดการหอพัก จะต้องมียุติบัตรครบถ้วนตามกฎหมาย
2. การขอจัดตั้งหอพักในนามนิติบุคคล นิติบุคคลจะต้องแต่งตั้งบุคคลที่จะทำหน้าที่เป็นเจ้าของหอพักและผู้จัดการหอพักอย่างเป็นทางการ รวมทั้งจะต้องมียุติบัตรครบถ้วนตามกฎหมาย

15. คำถาม การเสียภำยระหว่ำงหอพักที่ดำเนินกำรโดยบุคคลกับนิติบุคคลแตกต่างกัน หรือไม่

คำตอบ มีความคล้ายคลึงกัน แต่ก็มีส่วนที่แตกต่างกันในรายละเอียด ได้แก่

1. กิจกำรหอพักจะต้องเสียภำยบำรุงห้องที่และภำยเงินได้ หำกเป็นบุคคลธรรมดา ก็จะต้องยื่นแบบเสียภำยบุคคลธรรมดาประจำปี โดยส่วนที่จะได้รับการหักลดหย่อนจะมีจำนวนวงเงินจำกัด แต่หำกเป็นการดำเนินกำรในนามของนิติบุคคล จะต้องเสียภำยบำรุงห้องที่เช่นเดียวกัน และเสียภำยเงินได้ในส่วนที่เป็นกำไรสุทธิไม่เกินร้อยละ 25 ของกำไร นอกจากนั้นยังสามารถนำค่าใช้จ่ำยในระหว่างกำรบริหารจัดการมำเป็นส่วนลดหย่อนวงเงินคำนวณภำยได้ด้วย แต่สิ่งที่ยุ่งยำกประการหนึ่ง คือ กำรดำเนินกำรในฐานะนิติบุคคลจะต้องมีการจัดทำบัญชีทุกเดือนเพื่อยื่นต่อสรรพกำรและจะต้องมีการตรวจสอบบัญชีประจำปีทุกปี
2. ความรับผิดชอบต่อความเสียหำยต่อบุคคลอื่น หำกเป็นบุคคลก็จะต้องรับผิดชอบโดยเจ้ำของหอพักร่วมกับผู้จัดกำรหอพัก ส่วนกรณีนิติบุคคลความรับผิดชอบจะตกแก่นิติบุคคลเป็นหลัก

16. คำถาม กำรโอนกิจการหอพักสามารถโอน ชื่อขำยแลกเปลี่ยนกันได้หรือไม่

คำตอบ กำรโอนที่ดินหรืออำคำรที่ใช้เป็นหอพัก หรือทรัพย์สินไม่ว่าจะเป็นอสังหำริมทรัพย์หรืออสังหำริมทรัพย์ซึ่งอยู่ในบริเวณหอพักนั้น ย่อมสามารถโอนกันได้ตำมประมวลกฎหมายแพ่งและพำณิชย์ กล่าวคือเป็นการโอนทรัพย์สินซึ่งอำจเป็นการชื่อขำยแลกเปลี่ยน หรือให้แล้วแต่ผู้โอนตกลงกัน แต่ผู้โอนจะโอนสิทธิในกำรรับบุคคลสิทธิมิใช่ทรัพย์สินได้ดังจะพิจารณาได้จาก มำตรำ 7 มำตรำ 8 มำตรำ 19 และมำตรำ 20 แห่งพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507 ซึ่งบัญญัติคุณสมบัติของเจ้ำของหอพักและผู้จัดกำรหอพักไว้โดยเฉพาะ ทั้งต้องได้รับอนุญาตให้ตั้งหอพักจากอธิบดีกรมประชำสงเคราะห์ หรือผู้วำรชำการจังหวัดแห่งท้องที่ที่หอพักตั้งอยู่ในฐานะนายทะเบียนด้วย ทั้งนี้เพื่อความสงบสุขแก่สังคมส่วนรวม มิเช่นนั้นแล้วบุคคลใดก็สามารถตั้งหอพักได้ทั้งที่ไม่มีคุณสมบัติตำมที่กฎหมายกำหนด โดยให้มีคุณสมบัติครบถ้วนขออนุญาตก่อนแล้วจึงรับโอนกันในภำยหลัง ดังนั้นการอนุญาตให้ตั้งหอพักต้องพิจารณาถึงคุณสมบัติของเจ้ำของหอพักเฉพาะบุคคลไปเป็นสำคัญ เมื่อ

นายทะเบียนผู้มีอำนาจได้พิจารณาแล้วว่ามิคุณสมบัติถูกต้องสมควรอนุญาตก็จะออกใบอนุญาตให้แก่บุคคลที่ขออนุญาตนี้จึงเป็นการเฉพาะตัวบุคคลนั้น ซึ่งหลักกฎหมายทั่วไปได้กำหนดว่า “สิทธิและหน้าที่ซึ่งเป็นทรัพย์สินนั้นย่อมสามารถโอนให้แก่กันได้ เว้นแต่เป็นการเฉพาะตัวของผู้นั้น” โดยพิจารณาจากเจตนารมณ์ในกฎหมายนั้นๆ ผู้รับโอนทรัพย์สินอันเป็นหอพักแล้วดำเนินกิจการหอพักต่อไปโดยมิได้รับอนุญาตให้ตั้งหอพักจากนายทะเบียนย่อมมีความผิดตามมาตรา 35 แห่งพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507 ซึ่งจะอ้างความเบี่ยงหน่ายต่อขั้นตอนของกฎหมายให้พ้นความผิดหาได้ไม่