



## มาตรการในการปล่อยเช่าที่พักระยะสั้น (Airbnb) ตามกฎหมายที่พิกให้เช่าระยะสั้นของสเปน\*

ภรภัทร ปัญญวานิช\*\*

### ๑. บทนำ

ในปัจจุบันได้เกิดธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยเพื่อการท่องเที่ยวรูปแบบใหม่ ซึ่งในกลุ่มนักท่องเที่ยว ผู้ใช้บริการเรียกธุรกิจดังกล่าวตามชื่อเว็บไซต์ที่เป็นตัวกลางในการให้บริการว่า แอร์บีเอ็นบี (Airbnb) โดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ของตน เพื่อให้ผู้ที่ต้องการเช่าที่พักสามารถเช่าบ้าน คอนโด หรือห้องใดห้องหนึ่งภายในบ้านของตนเพื่อการพำนักระยะสั้น

เมื่อวันที่ ๑ กรกฎาคม ค.ศ. ๒๐๒๕ พระราชกฤษฎีกา เลขที่ ๑๓๑๒/๒๐๒๔ หรือกฎหมายที่พิกให้เช่าระยะสั้นของสเปนได้มีผลบังคับใช้อย่างเต็มรูปแบบ โดยกำหนดให้มีระบบทะเบียนกลางใหม่สำหรับที่พักให้เช่าระยะสั้น (Single Short-Term Rental Register) และศูนย์บริการดิจิทัลครบวงจรสำหรับการปล่อยเช่าระยะสั้น ซึ่งมาตรการดังกล่าวเป็นการดำเนินการตามกฎหมายของสหภาพยุโรป หรือ EU Regulation 2024/1028 ซึ่งสร้างความกังวลใจให้กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จำนวนมาก<sup>๑</sup>

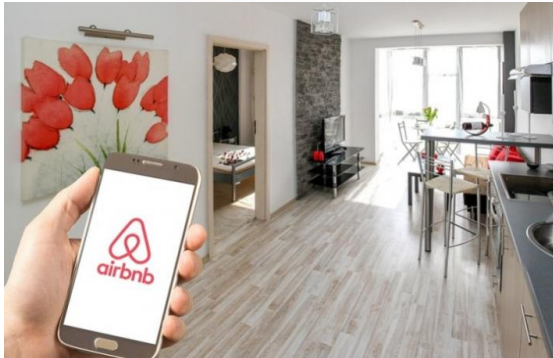
อย่างไรก็ตาม ตลาดการปล่อยเช่าที่พักระยะสั้นในสเปนกำลังเผชิญกับการเปลี่ยนแปลงทางกฎระเบียบครั้งใหญ่ที่สุดตั้งแต่เดือนกรกฎาคม ค.ศ. ๒๐๒๕ ที่ผ่านมา ซึ่งทำให้ระบบทะเบียนกลางเฉพาะสำหรับที่พักที่ปล่อยเช่าระยะสั้น (the Unique Short-Term Rental Registry) หรือ ระบบ NRU ได้กลายเป็นข้อบังคับสำหรับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทุกคนที่ต้องการปล่อยเช่าที่พักของตนผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์อย่าง Airbnb Booking.com รวมถึง Vrbo ซึ่งเจ้าของที่พักที่ปล่อยเช่าควรศึกษาข้อมูล เพื่อให้สามารถปล่อยเช่าที่พักได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย และสร้างผลกำไรจากการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น<sup>๒</sup>

\*บทความประจำเดือนพฤษภาคม ๒๕๖๙

\*\*บุคลากรจัดทำฐานข้อมูลกฎหมาย ฝ่ายค้นคว้าและเปรียบเทียบกฎหมาย กองกฎหมายต่างประเทศ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

<sup>๑</sup>Miguel Angel Bravo. “Spain’s Short-Term Rental Register: Who Is Actually Required to Register?” . สืบค้นเมื่อวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๖๙, จาก <https://bravolegal.es/national-register-short-term-rental-2/>

<sup>๒</sup>Pineapple Homes. “The Complete Guide to Short-Term Rentals in Spain Under the NRU Law (2026 Updated)” . สืบค้นเมื่อวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๖๙, จาก <https://www.pineapplehomesmalaga.com/blog/short-term-rentals-spain-2025-nru-guide/>



ตัวอย่างการเช่าที่พักจากแพลตฟอร์ม Airbnb  
ที่มา: <https://www.tcijthai.com/news/2019/19/scoop/8980>



ตัวอย่างการเช่าที่พักจากแพลตฟอร์ม Airbnb  
ที่มา: <https://euroweeklynews.com/2026/02/28/spain-rental-warning-miss-this-deadline-and-landlords-could-face-e150000-fines/>

## ๒. สารสำคัญ

### ๒.๑ ขอบเขตของกฎหมายที่พิกให้เช่าระยะสั้น

กฎหมายที่พิกให้เช่าระยะสั้นได้กำหนดมาตรการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

- กำหนดให้ที่พักที่ปล่อยเช่าระยะสั้นบางประเภทต้องมีหมายเลขทะเบียนสำหรับการปล่อยเช่า
- กำหนดให้มีระบบดิจิทัลกลางเพื่อใช้ในการส่งข้อมูลระหว่างแพลตฟอร์มออนไลน์กับหน่วยงานของทางการ
- กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของทั้งเจ้าของที่พักและแพลตฟอร์มออนไลน์ที่ให้บริการปล่อยเช่าที่พัก

โดยวัตถุประสงค์หลักของกฎระเบียบดังกล่าว คือ การควบคุมและกำหนดมาตรฐานของข้อมูลเกี่ยวกับการปล่อยเช่าระยะสั้นบนแพลตฟอร์มดิจิทัลให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน รวมถึงช่วยให้ภาครัฐสามารถตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น<sup>๓</sup>

### ๒.๒ ลักษณะของที่พักที่ปล่อยเช่าระยะสั้น

ที่พักให้เช่าระยะสั้นหรือที่เรียกว่าที่พักตากอากาศให้เช่า (Vacation Rental) หรือที่พักให้เช่าสำหรับนักท่องเที่ยว (Tourist Rental) หมายถึง การนำที่พักอาศัยที่มีไว้สำหรับนักท่องเที่ยว โดยที่พิกดังกล่าวได้รับการตกแต่งและจัดเตรียมอุปกรณ์พร้อมใช้งานสำหรับการเข้าพักเป็นการชั่วคราว ซึ่งโดยทั่วไปเริ่มตั้งแต่ ๑ วัน ไปจนถึงไม่เกิน ๓๑ วันติดต่อกัน

<sup>๓</sup>อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ ๑



ลักษณะสำคัญของที่พักสำหรับนักท่องเที่ยว

- มีวัตถุประสงค์ให้เช่าเพื่อการพักผ่อน การท่องเที่ยว หรือการเดินทางเพื่อกิจธุระในระยะสั้น
- ระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ ๑ คืน จนถึงประมาณ ๓๐ วัน ทั้งนี้ รายละเอียดอาจแตกต่างกันในแต่ละเขตปกครองของสเปน
- อยู่ภายใต้ระเบียบกฎหมายด้านการท่องเที่ยวของแต่ละภูมิภาค มีใช้กฎหมายการเช่าที่อยู่อาศัยโดยทั่วไป (Urban Leasing Law: LAU)
- ทำการตลาดผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ โดยมีการจองที่พักและทำธุรกรรมผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์เป็นหลัก
- ถือเป็นกิจกรรมทางเศรษฐกิจ (Economic activity) ที่มุ่งแสวงหากำไร และอยู่ภายใต้การกำกับของรัฐและมาตรการทางภาษี
- อาจมีบริการเสริม เช่น การทำความสะอาด การเปลี่ยนชุดเครื่องนอน หรือบริการในการดูแลผู้เข้าพัก

อย่างไรก็ตาม จุดแตกต่างสำคัญที่ทำให้การปล่อยเช่าลักษณะนี้แตกต่างจากการเช่าที่อยู่อาศัยโดยทั่วไป คือ การปล่อยเช่าลักษณะนี้ถือเป็นกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่มีลักษณะเป็นการประกอบอาชีพ (professional economic activity) ซึ่งต้องขอใบอนุญาตเฉพาะ เนื่องจากมีการเปลี่ยนผู้เข้าพักบ่อยและต้องมีการบริหารจัดการที่เข้มงวดมากกว่าการปล่อยเช่าระยะยาวทั่วไป<sup>๔</sup>

### ๒.๓ หลักเกณฑ์สำคัญ

ตามมาตรา ๕ ของกฎหมายที่פקให้เช่าระยะสั้นกำหนดให้เจ้าของที่พักจะต้องขอหมายเลขทะเบียนที่פקระยะสั้น (Registration Number: NRUA) ก่อนจะทำการประกาศปล่อยเช่าที่פקของตนผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ นอกจากนี้ มาตรา ๑๐.๖ ยังระบุไว้อย่างชัดเจนว่าห้ามมิให้มีการนำอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีหมายเลข NRUA ไปประกาศให้เช่าผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์โดยเด็ดขาด

กฎหมายได้กำหนดถ้อยคำในประเด็นดังกล่าวไว้อย่างชัดเจน อันจะเห็นได้ว่าข้อกำหนดเรื่องการลงทะเบียนที่פקนั้นเชื่อมโยงโดยตรงกับการปล่อยเช่าที่פקผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์<sup>๕</sup>

<sup>๔</sup> อ่างแล้ว เชียงอรรถที่ ๒

<sup>๕</sup> อ่างแล้ว เชียงอรรถที่ ๑



PROPERTY	STATUS	CHECK-IN	CHECK-OUT	NIGHTS
Wander Ellijay Falls	Upcoming	Sep 18, 2025	Sep 21, 2025	3
Wander Ellijay Falls	Complete	Sep 18, 2025	Sep 21, 2025	5
Wander Ellijay Falls	Complete	Aug 2, 2025	Aug 4, 2025	2
Wander Ellijay Falls	Complete	Jul 30, 2025	Aug 1, 2025	2
Wander Ellijay Falls	Canceled	Jun 19, 2025	Jun 22, 2025	3

Reservation Details	
Trip details	
Check-in	Thu, Sep 18, 2025
Check-out	Sun, Sep 21, 2025
Guests	2
Nights	3
Trip type	Reservation
Booked through	Wander
Status	Confirmed

Nightly rate	\$422
Net revenue (3 Nights)	\$1,265.77
Management fee	\$253.15
Owner payout	\$1,012.62

ตัวอย่างการจองที่พักที่ปล่อยเช่าระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์

ที่มา: <https://dribbble.com/shots/26959557-Reservation-Details-Airbnb>

## ๒.๔ ระบบทะเบียนกลางสำหรับที่พักที่ปล่อยเช่าระยะสั้น (the Unique Short-Term Rental Registry: NRU)

ตั้งแต่วันที่ ๑ กรกฎาคม ค.ศ. ๒๐๒๕ เป็นต้นมา เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือที่พักให้เช่าสำหรับนักท่องเที่ยวทุกแห่งในสเปน จำเป็นต้องขึ้นทะเบียนที่พักของตนในระบบทะเบียนกลางสำหรับที่พักที่ปล่อยเช่าระยะสั้นหรือ NRU ซึ่งอยู่ภายใต้การดูแลของกระทรวงการเคหะและการพัฒนาเขตเมือง (the Ministry of Housing and Urban Agenda) ของสเปน

โดย NRU คือ หมายเลขทะเบียนที่พักอย่างเป็นทางการในรูปแบบตัวอักษรและตัวเลขที่กำหนดให้แก่ที่พักแต่ละแห่งที่มีการปล่อยเช่าเพื่อการท่องเที่ยว โดยเปรียบเสมือนบัตรประจำตัว (ID card) ของที่พักที่ปล่อยเช่าระยะสั้น และจำเป็นต้องมีเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย

การมีหมายเลขทะเบียน NRU จะทำให้เจ้าของที่พักที่ปล่อยเช่ามีสิทธิในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- ลงประกาศปล่อยเช่าที่พักบนแพลตฟอร์มออนไลน์อย่าง Airbnb Booking.com Vrbo HomeAway และแพลตฟอร์มออนไลน์อื่น ๆ ได้อย่างถูกต้อง
- ดำเนินกิจการปล่อยเช่าที่พักเพื่อการท่องเที่ยวได้อย่างถูกกฎหมาย
- หลีกเลี่ยงโทษปรับตามกฎหมายซึ่งอาจสูงกว่า ๑๐,๐๐๐ ยูโร (เกือบ ๔๐๐,๐๐๐ บาท)



- รับประกันความสามารถในการตรวจสอบย้อนกลับและความโปร่งใสของการปล่อยเช่าที่พักรักได้ ตามข้อกำหนดของสหภาพยุโรป<sup>๖</sup>

## ๒.๕ ผู้ที่ไม่อยู่ในบังคับตามกฎหมายที่ต้องขึ้นทะเบียนเพื่อขอรับหมายเลขทะเบียน NRU

ผู้ที่ไม่อยู่ในบังคับตามกฎหมายที่ต้องขึ้นทะเบียนขอรับหมายเลขทะเบียน NRU ได้แก่

- สถานประกอบการประเภทโรงแรม เช่น โรงแรม hostel aparthotel<sup>๗</sup> และที่พักที่ได้รับการจัดประเภทให้เป็นธุรกิจท่องเที่ยว
- บ้านพักชนบทและที่พักตามทะเบียนเฉพาะของแต่ละภูมิภาค
- การปล่อยเช่าระยะยาวแบบทั่วไป เช่น สัญญาเช่าที่มีระยะเวลาเช่ามากกว่า ๑๒ เดือน
- อสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้ปล่อยเช่าผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ซึ่งเป็นแพลตฟอร์มที่มีไว้สำหรับการจองหรือการทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่พักทางออนไลน์ เช่น เว็บไซต์บริษัทที่ไม่มีระบบการจองออนไลน์ หรือการโฆษณาที่ไม่ได้ทำผ่านอินเทอร์เน็ต<sup>๘</sup>

## ๒.๖ แนวปฏิบัติในการปล่อยเช่าที่พักระยะสั้น

๒.๖.๑ สำหรับเจ้าของที่พักที่ประกาศให้เช่าที่พักรักผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ เช่น Airbnb Booking.com HomeAway และ Vrbo มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- ขอลงทะเบียนที่พักรัก (NRUA) จากสำนักงานทะเบียนที่ดิน
- แสดงหมายเลขทะเบียนบนแพลตฟอร์มออนไลน์ที่ปล่อยเช่า
- หมั่นปรับข้อมูลให้เป็นปัจจุบันอยู่เสมอ
- ส่งรายงานประจำปีตามที่กฎหมายกำหนด

ทั้งนี้ หากเจ้าของที่พักไม่ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด อาจทำให้ประกาศปล่อยเช่าที่พักรักนั้นถูกลบรายชื่อออกจากแพลตฟอร์มออนไลน์ได้

๒.๖.๒ สำหรับเจ้าของที่พักที่ปล่อยเช่าโดยไม่ได้ทำผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ ตัวอย่าง เช่น

- การทำสัญญาเช่าโดยตรงกับผู้เช่า
- การปล่อยเช่าผ่านนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ตามปกติ

<sup>๖</sup>อ้างอิงแล้ว เชียงธรรมที่ ๒

<sup>๗</sup>หมายถึง อาคารที่ออกแบบมาให้สามารถทำหน้าที่ได้ทั้งการเป็นอะพาร์ตเมนต์ (Apartments) มีห้องพักรักส่วนตัวที่เช่าได้ โดยมีบริการดูแลสถานที่ให้เช่า มีห้องรับรองส่วนกลาง (Inner lobby) ที่แขกผู้มาพักทุกคนจะต้องผ่านไปยังห้องพักรักของแต่ละคนที่มา: <https://pracob.blogspot.com/2013/06/apartment-hotel.html>

<sup>๘</sup>อ้างอิงแล้ว เชียงธรรมที่ ๒



- การปล่อยเช่าให้ผู้เช่ารายเดิมซ้ำ
- การปล่อยเช่าสำหรับบริษัท หรือการย้ายถิ่นฐาน โดยไม่ได้อาศัยแพลตฟอร์มออนไลน์

ตามกฎหมายที่พิกให้เช่าระยะสั้นหรือพระราชกฤษฎีกาเลขที่ ๑๓๑๒/๒๐๒๔ ไม่ได้กำหนดให้เจ้าของที่พักกลุ่มนี้ต้องขอลาเลขทะเบียนที่พัก (NRUA) หากไม่ได้มีการประกาศปล่อยเช่าผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ ซึ่งเฉพาะการประกาศปล่อยเช่าผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์เท่านั้นที่ต้องยื่นแบบรายงานข้อมูลการปล่อยเช่า (the Informative Return on Short-Term Lettings)

อย่างไรก็ตาม หากเจ้าของที่พักได้ขอลาเลขทะเบียนที่พัก (NRUA) ไว้แล้ว แต่ไม่ได้นำที่พักออกปล่อยเช่าผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ โดยหลักการแล้วอาจไม่จำเป็นต้องยื่นแบบรายงานข้อมูลการเช่าใหม่ แต่ควรพึงระวังว่าหมายเลขทะเบียนที่พักที่เคยลงทะเบียนไว้ดังกล่าวอาจถูกเพิกถอนได้ หากไม่มีการใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ได้ลงทะเบียนไว้<sup>๔</sup>

### ๓. บทสรุป

ปัจจุบันการปล่อยเช่าที่พักระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ เช่น Airbnb ได้รับความนิยมเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในประเทศสเปน เนื่องจากสามารถสร้างรายได้ให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และตอบสนองต่อความต้องการของนักท่องเที่ยวได้อย่างสะดวกและรวดเร็ว อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของธุรกิจดังกล่าวส่งผลให้ภาครัฐต้องออกมาตรการกำกับดูแลเพื่อให้เกิดความโปร่งใสและสามารถตรวจสอบได้ โดยกฎหมายที่พิกให้เช่าระยะสั้นหรือพระราชกฤษฎีกาเลขที่ ๑๓๑๒/๒๐๒๔ ของสเปนได้กำหนดให้เจ้าของที่พักที่ปล่อยเช่าผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ต้องลงทะเบียนในระบบทะเบียนกลางสำหรับที่พักที่ปล่อยเช่าระยะสั้น (the Unique Short-Term Rental Registry) เพื่อรับหมายเลขทะเบียนที่พักสำหรับการปล่อยเช่า รวมถึงกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของทั้งเจ้าของที่พักและผู้ให้บริการแพลตฟอร์มออนไลน์ อันเป็นการยกระดับมาตรฐานของธุรกิจปล่อยเช่าที่พักระยะสั้น และส่งเสริมให้การกำกับดูแลการปล่อยเช่าที่พักผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์มีความชัดเจนและเป็นระบบมากยิ่งขึ้น

\*\*\*\*\*

<sup>๔</sup>อ้างแล้ว เชิงอรรถที่ ๑