

ลักษณะและกระบวนการของการทำสัญญาเฉลี่ยเวลาการใช้สิ่งทอ

1. ประวัติความเป็นมา

ธุรกิจเฉลี่ยเวลาการใช้สิ่งทอ หรือธุรกิจโทม์แชร์ริ่ง กำเนิดขึ้นครั้งแรกที่ประเทศฝรั่งเศส ในกลางปี ค.ศ.1965 หรือประมาณ 28 ปี ที่ผ่านมาโดย Societe de Grands Travaux de Marseille at Superdevoluy ที่ Ski resort ใน French Alps โดยมีแนวคิดตั้งใจในการโฆษณาว่า "don't book a room, buy the hotel-it's cheaper"¹ แต่ไม่ประสบความสำเร็จมากนัก เนื่องจากมีบริการที่พักเพียงแห่งเดียว ต่อมาได้มีการพัฒนาและขยายเข้าไปในสหรัฐอเมริกา ในปี ค.ศ.1970 จึงได้มีการพัฒนาอย่างจริงจัง เนื่องจากการขยายสถานที่พักตากอากาศในรัฐฟลอริดา ประสบปัญหาตกต่ำ ทำให้ผู้ประกอบการต้องปรับกลยุทธ์โดยนำระบบโทม์แชร์ริ่งมาใช้² ซึ่งผลของการนำระบบโทม์แชร์ริ่งมาใช้ ทำให้ธุรกิจการขยายสถานที่พักตากอากาศประสบความสำเร็จขึ้นมาอีกครั้ง โดยในปี ค.ศ. 1982 มีระบบโทม์แชร์ริ่งมากกว่า 1,000 ระบบ ใน 35 ประเทศ และมียอดขายมากกว่า 1.3 พันล้านปอนด์ ในสหรัฐอเมริกายอดขายโทม์แชร์ริ่งเป็นมูลค่ากว่า 1.6 พันล้านปอนด์ ในปี ค.ศ.1984 และประมาณว่าเป็น 1.8 พันล้านปอนด์ ในปี ค.ศ.1985³

สำหรับประเทศไทยธุรกิจโทม์แชร์ริ่งได้เริ่มต้นตั้งแต่ปี 2526 แต่ไม่ประสบความสำเร็จมากนัก เนื่องจากยังไม่เป็นที่รู้จัก และขาดความเข้าใจในการใช้สิทธิ อีกทั้งมีข้อจำกัดในการที่สมาชิกมีสิทธิเข้าพักในสถานที่พักตากอากาศเพียงแห่งเดียว ทำให้ไม่ได้รับความนิยมเท่าที่ควร ใน

¹ Jame Edmond, International Timesharing (London:Services to lawyer limited ,1986).., p. 7-8.

² "โทม์แชร์ริ่ง : ธุรกิจด้านที่พักอีกรูปแบบหนึ่ง" รายงานเศรษฐกิจ ธนาคารกสิกรไทย, (วันที่ 9 สิงหาคม 2536) 11-2.

³ Edmond ,International Timesharing, p.3.

ระยะต่อมาเมื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวมากขึ้น ในระหว่างปี พ.ศ. 2530-2532 ได้มีการนำระบบใหม่ แชร์ริงมาปรับใช้อีกครั้ง และธุรกิจใหม่ แชร์ริงสมบูรณ์แบบได้เปิดดำเนินการเมื่อปี 2534 โดยการเข้ามาของบริษัทที่ประกอบธุรกิจใหม่ แชร์ริงของสหรัฐอเมริกา ต่อมาได้มีบริษัทในประเทศไทย ได้ดำเนินธุรกิจดังกล่าวเพิ่มขึ้นจนถึงปัจจุบันประมาณ 4 ราย โดยแต่ละรายได้มีการเสนอเงื่อนไขและสิทธิประโยชน์แก่สมาชิกที่แตกต่างกันไป * ซึ่งจะได้อธิบายรายละเอียดในหัวข้อ 6.3 เรื่องธุรกิจการเฉลี่ยเวลาการใช้อสังหาริมทรัพย์ในประเทศ

2. ความหมายและคำจำกัดความ

โทม แชร์ริง เป็นแนวความคิดรูปแบบใหม่ของการเป็นเจ้าของทรัพย์สินโดยการแบ่งส่วนระยะเวลาในการใช้ทรัพย์สิน และขายส่วนแบ่งของระยะเวลาในราคาที่เหมาะสม ⁵ ความหมายของโทม แชร์ริงสามารถกำหนดได้ดังนี้

"การเป็นเจ้าของร่วมในวันหยุดพักผ่อนในสิ่งปลูกสร้างตามอัตราส่วนที่กำหนดไว้ โดยเจ้าของร่วมแต่ละคนได้รับสิทธิในวันหยุดพักผ่อนตามระยะเวลาที่ได้กำหนดไว้ การจดทะเบียนเป็นเจ้าของโทม แชร์ริง ทำให้สามารถที่จะทำการแลกเปลี่ยนวันหยุดกับบุคคลอื่นในระยะเวลาดังกล่าวได้"

(The joint ownership of holiday accommodation by a consortium depending upon the number of share acquired, each share holder is entitled to a specific period of holiday. A registrar of time share owner exists enabling them to exchange their accommodation for another during their holiday entitlement period) ⁶

* รายงานเศรษฐกิจ, โทม แชร์ริง ธุรกิจด้านที่พักอีกรูปแบบหนึ่ง, หน้า 1-2

⁵ Karen K. Duke, Time sharing : A unique property concept creates the need for comprehensive legislation, Saint Louis University law journal, Vol 25 (1981), p. 629.

⁶ David Crystal, The Cambridge Encyclopedia, (London: Cambridge University Press), p. 1211.

อย่างไรก็ตาม ความหมายและคำจำกัดความของไทม์ แชร์นั้น มีบางมลรัฐในสหรัฐอเมริกาได้พยายามบัญญัติคำจำกัดความของไทม์ แชร์ไว้ดังนี้

กฎหมายของมลรัฐฟลอริดาได้ให้คำจำกัดความของไทม์ แชร์ไว้ (Real Estate Timesharing Acts CH 721 Florida Statutes)

"ข้อตกลงใด ๆ ไม่ว่าจะอยู่ในรูปของข้อตกลงการเป็นสมาชิก การเป็นเจ้าของร่วมกัน การขาย การเช่า การได้รับกรรมสิทธิ์ การอนุญาต ข้อตกลงการให้ใช้สิทธิ หรือข้อตกลงในรูปแบบใด ๆ แต่ไม่รวมถึงข้อตกลงในการแลกเปลี่ยนสิทธิ โดยผู้ซื้อได้จ่ายค่าตอบแทนเพื่อให้ได้รับสิทธิที่จะได้ใช้ความสะดวกสบายในระยะเวลาตามส่วนของปี ตามที่ได้ตกลงกันไว้ ซึ่งระยะเวลาการใช้สิทธิดังกล่าวไม่จำเป็นต้องติดต่อกัน โดยอาจขยายระยะเวลาการใช้สิทธิได้มากกว่า 3 ปี"

("any arrangement plan scheme or similar device, but not including any exchange programe, whether by membership agreement, tenancy in common, sale, lease, deed, rental agreement, licence, right to use agreement, or by any other means whereby a purchaser in exchange for consideration, receives a right to use accommodations or facilities, or both, for a specified period of time less than a full year during any given year, but not necessarily for consecutive year, and which extends for a period of more than three years")⁷

กฎหมายของมลรัฐแคลิฟอร์เนีย ได้ให้ความหมายของไทม์ แชร์ไว้ใน "Subdivision Land Act ดังนี้

"Timeshare project, a timeshare estate and a timeshare use" มีความหมายดังต่อไปนี้

(a) A "time-share project" คือ สิ่งซึ่งผู้ซื้อได้รับสิทธิอย่างต่อเนื่องในการที่ใช้หรือครอบครองแต่ผู้เดียวในห้องพักในแต่ละปีตลอดอายุสิ่งปลูกสร้างหรือระยะที่กำหนดไว้ โดยโครงการจะเป็นผู้แบ่งระยะเวลาการครอบครองห้องพักให้แก่ผู้ซื้อ

⁷ Edmond, Internation Timesharing , p.5.

(b) A "time-share estate" คือ สิทธิที่จะครอบครองใน time-share project ซึ่งครอบคลุมถึงการมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ด้วย

(c) A "time-share use" คือ ใบอนุญาต หรือสัญญา หรือสิทธิของสมาชิกในการเข้าครอบครอง time share project ซึ่งไม่รวมถึงกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นด้วย

("Timeshare project, a timeshare estate and a timeshare use as follows :-

(a) A "time-share project" is one in which a purchaser receives the right in perpetuity, for life or for a term of years, to the recurrent, exclusive use or occupancy of a lot, parcel unit or segment of real property annually or on some other periodic basis, for a period of time that has been or will be allotted from the use or occupancy periods into which the project has been divided

(b) A "time-share estate" is a right of occupancy in a time-share project which is coupled with an estate in the real property

(c) A "time-share use" is a license or contractual or membership right of occupancy in a time-share project which is not coupled with an estate in the real property")⁸

ในประเทศไทย ธุรกิจไทม์ แชร์ริง ยังไม่มีการกำหนดความหมายในภาษาไทยไว้อย่างชัดเจน ยังคงใช้ในลักษณะทับศัพท์ว่า ไทม์ แชร์ริง โดยกำหนดความหมายให้หมายถึง การซื้อสิทธิเข้าพักในคอนโดมิเนียม รีสอร์ท เพื่อการพักผ่อนและท่องเที่ยว โดยผู้ซื้อจะชำระเงินล่วงหน้าเพื่อสิทธิเข้าพัก โดยสิทธิที่ซื้อจะมีลักษณะเป็นการเข้าพักด้วยระยะเวลาหนึ่งสัปดาห์ต่อปี เป็นจำนวน 20-30 ปี ผู้ซื้อสิทธิเข้าพักและใช้สิ่งอำนวยความสะดวกในสถานที่พักผ่อนตามระยะเวลาที่กำหนด

⁸ Ibid., p.8.

3. ประเภทของธุรกิจการเฉลี่ยเวลาการใช้สิ่งทาวินิจฉัย

โดยที่ธุรกิจใหม่ แชร้ง เป็นกระบวนการของการแบ่งและขายหน่วยของห้องพัก เพื่อการพักผ่อน ตามกำหนดช่วงระยะเวลาที่ตกลงกันในแต่ละปี ธุรกิจใหม่ แชร้งสามารถพิจารณาได้หลายรูปแบบ โดยรูปแบบของธุรกิจใหม่ แชร้ง สามารถแยกพิจารณาได้เป็น 2 ประเภท ดังนี้⁹

3.1 ใหม่ แชร้งประเภทกรรมสิทธิ์ (ownership) สามารถพิจารณาได้ในอีกรูปแบบหนึ่ง คือ "time-share/estate" โดยให้สิทธิเจ้าของต่อการครอบครองห้องพัก 1 หน่วย หรือหลายหน่วย โดยมีฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องพักในระยะเวลา 5 ปี หรือ มากกว่า โดยระยะเวลาการใช้สิทธิได้ถูกแบ่งไว้อย่างน้อย 5 ปี รวมทั้งมีสิทธิที่จะครอบครองใหม่เมื่อระยะเวลาเต็มสิ้นสุดลง (to occupy a unit or any of several unit during (5) or more separated time periods over a period of at least (5) years, including renewal option, coupled with a freehold estate or an estate for year in a time-share property or a specified portion thereof)¹⁰ ซึ่งสามารถแยกพิจารณาได้เป็น 2 ประเภท

1. Tenancy in common ownership หรือ Time Span Ownership
ใหม่ แชร้งประเภทดังกล่าวนี้ ผู้ซื้อจะได้รับสิทธิโดยเฉพาะส่วนของตนในห้องพัก (unit) ตามอัตราส่วนของระยะเวลาที่ได้ตกลงเลือกไว้ ข้อตกลงเรื่องระยะเวลาที่เจาะจงนั้น สามารถแยกพิจารณาเป็นข้อตกลงโดยเฉพาะได้

Time Span Ownership มีความแตกต่างจากหลักการของการเป็นเจ้าของร่วมกัน¹¹ โดยการเป็นเจ้าของร่วมกัน จะมีลักษณะเป็นข้อตกลงที่กำหนดให้เป็นสิทธิครอบครองซึ่งมีความผูกพัน

⁹ Ellen H. Pollack, Time-Sharing or Time Is Money But Will It Sell?, Real Estate Law Journal Vol 10:281 1982, p.284.

¹⁰ Uniform Real Estate Time-Share Act (URETSA), 7A U.L.A & 102 (14) (1979).

¹¹ Anderson, Fox & Twomey, Glossary, Business law and the Legal environment, 4th eds (Ohio : South-Western publishing Co.), 1990.

ตลอดไปจนถึงผู้สืบทอดในสิทธิของระยะเวลาที่กำหนดไว้ และสิทธิในบางส่วนของทรัพย์สินจะถูก
สละสิทธิไป โดยสิทธิดังกล่าวไม่สามารถจะได้รับคืนมาได้อีก

ส่วนข้อตกลงประเภท Time Span Ownership ที่เป็นเจ้าของร่วมกัน (Co-ownership) ไม่สามารถที่จะตัดนิติสัมพันธ์ใดๆ กับผู้เป็นเจ้าของร่วมคนอื่นได้ แม้บุคคลเหล่านั้น
ไม่ปรารถนาที่จะมีนิติสัมพันธ์ต่อกันก็ตาม ซึ่งกรณีดังกล่าวมีความหมายตรงข้ามกับการครอบครอง
ร่วมกันในความหมายโดยทั่วไป กล่าวคือ ผู้ครอบครองร่วมกันคนใดสามารถที่จะเรียกร้องสิทธิใดๆ
ถ้าผู้ครอบครองดังกล่าวนั้นไม่ต้องการที่จะมีนิติสัมพันธ์ต่อกันอีก โดยสามารถขายทรัพย์สินดังกล่าว
แล้วแบ่งตามอัตราส่วนที่ได้ครอบครองอยู่ ¹²

2. Interval ownership เป็นประเภทหนึ่งของธุรกิจใหม่ แชริงที่ได้รับความนิยมมาก
สามารถพิจารณาได้เป็น 2 ส่วนคือ

2.1 ประเภทกำหนดสิทธิต่างๆ ในทรัพย์สินในปีนั้นๆ โดยผู้ซื้อเป็นเจ้าของที่แท้จริง
ในห้องพัก ในระหว่างระยะเวลาที่ได้ตกลงกำหนดไว้ในแต่ละปี ตามจำนวนปีที่กำหนดไว้
(ซึ่งขึ้นอยู่กับสภาพของสิ่งปลูกสร้าง โดยทั่วไปประมาณ 20-40 ปี)

2.2 ประเภทกำหนดจำนวนปีที่แน่นอน (Specific number of year) ผู้ซื้อ
ทุกคนจะอยู่ในฐานะของความเป็นเจ้าของร่วมกันโดยทันที ตลอดระยะเวลาที่ได้แบ่งไว้ในห้องพัก
ดังกล่าวตามอัตราส่วนของระยะเวลาที่ผู้เป็นเจ้าของแต่ละคนได้ตกลงกันไว้ ¹³

โดยทั่วไปแล้ว Interval ownership จะมีลักษณะที่แตกต่างไปจากหลักการของ
กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน กล่าวคือ การมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน (Property ownership)
เป็นการมีสิทธิครอบครองตลอดระยะเวลา เว้นแต่มีข้อตกลงกันเป็นประการอื่น ¹⁴ ส่วน
Interval ownership เป็นรูปแบบของการมีกรรมสิทธิ์ โดยมีสิทธิต่างๆ สำหรับปีนั้น โดยมี
กรรมสิทธิ์ (title) ในห้องพักผลัดเปลี่ยนกันไปในช่วงผู้เป็นเจ้าของ time share ด้วยกัน

¹² Pollack, Time-Sharing or Time Is Money But Will It Sell ,
p.284.

¹³ Ibid., p. 285.

¹⁴ Duke, Timesharing : A unique property concept creates the
need for comprehensive legislation, p.633.

กรรมสิทธิ์ที่บุคคลดังกล่าวได้รับนั้นจะกำหนดระยะเวลาตามตารางไว้แน่นอน (a fixed period schedule) จนถึงระยะเวลาสิ้นสุด กรรมสิทธิ์ดังกล่าวยังหมายความรวมถึงการมีกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์เด็ดขาด โดยไม่มีเงื่อนไขหรือข้อกำหนดใดๆ ในการจำหน่าย จ่ายโอน หรือ ยกให้เป็นมรดกแก่ทายาท (fee simple) ¹⁵ โดยบุคคลผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ดังกล่าวจะอยู่ในฐานะที่เป็นผู้ครอบครองพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน ¹⁶

3.2 ไทม์ แชร้งประเภทไม่มีกรรมสิทธิ์ (Non-ownership) หรือเรียกอีกประเภทหนึ่งว่า Time-share License หมายถึงสิทธิที่ได้ครอบครองห้องชุด 1 ยูนิต หรือหลายยูนิต ในระยะเวลา 5 ปี หรือมากกว่า โดยระยะเวลาดังกล่าวได้ถูกแบ่งไว้อย่างน้อย 5 ปี รวมทั้งสิทธิที่จะได้ครอบครองใหม่ แต่ไม่รวมถึงการมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น Time Share License สามารถพิจารณาได้เป็น 3 ประเภท คือ

1) Vacation license เป็นรูปแบบของไทม์ แชร้ง ประเภท Non-ownership เป็นที่แพร่หลายทั่วไป ซึ่งจะปรากฏในการดำเนินกิจการประเภทโรงแรม (hotel) โดยการให้สิทธิผู้ซื้อในการเลือกห้องชุด ในระยะเวลาที่ตกลงไว้ต่อสัปดาห์ ซึ่งระยะเวลาดังกล่าวอาจขึ้นอยู่กับระยะจำนวนปีที่ตกลงกันไว้ หรืออายุการใช้งานของสิ่งปลูกสร้างอย่างใดอย่างหนึ่งก็ได้ โดยทั่วไป "Vacation license" จะให้สิทธิในทางสัญญา (contractual right) แก่ผู้ซื้อในการสงวนสิทธิสำหรับการครอบครองในห้องชุด ตามประเภทและขนาด และช่วงเวลาการพักผ่อนในแต่ละปี ซึ่งระยะเวลาการครอบครองนั้น อาจจะตลอดระยะเวลาของสถานพักผ่อนก็ได้ แต่ต้องไม่น้อยกว่า 40 ปี และต้องไม่มากกว่า 60 ปี ¹⁷

2) Vacation lease เป็นรูปแบบของไทม์ แชร้ง ที่มีการดำเนินการคล้ายกับ Vacation license มาก ไม่ว่าจะเป็นลักษณะของการตกลงในการจัดสรรระยะเวลาการพักผ่อนต่อสัปดาห์ต่อปีในห้องชุด 1 ยูนิต หรือ หลายยูนิต ความแตกต่างของทั้ง 2 ประเภทจะพิจารณาได้ว่า Vacation lease นั้นสามารถทำการโอน (transferable) และทำสัญญาเช่าช่วง (subleasing) ได้

¹⁵ Ibid, p.634.

¹⁶ Park Leopold Beyer, Condomium Time-Sharing Arrangement, West's legal Form 2nd, Edition p. 461.

¹⁷ Time - share Interests in Real Estate 6 ALR 4 th
(New York : The Lawyers Co-operative Publishing Co., 1983), p.1288.

3) Club membership โทม์ แซริง ประเภทดังกล่าว ผู้ซื้อจะได้รับสิทธิครอบครองห้องชุดตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในแต่ละปี Club membership นี้จะต้องเป็นสมาคมซึ่งประกอบ การโดยไม่หวังผลตอบแทนในทางธุรกิจ โดยดำเนินการเช่าหรือซื้อสถานพักผ่อนมาดำเนินการให้ กับสมาชิก Club membership จะมีลักษณะคล้ายกับการจัดการอาคารชุด¹⁸

4. กระบวนการของการประกอบธุรกิจการเฉลี่ยเวลาการใช้สิ่งหาริมทรัพย์

วัตถุประสงค์ของการทำสัญญาเฉลี่ยเวลาการใช้สิ่งหาริมทรัพย์ โดยทั่วไประบบโทม์ แซริง เป็นระบบที่เข้ามาทดแทนผู้ที่มียารายได้ไม่สูงนัก สามารถมีส่วนในการที่จะได้เป็นเจ้าของที่พัก โดยเฉพาะที่เป็นสถานตากอากาศได้โดยไม่ต้องซื้อไว้เอง เพียงเสียค่าสมาชิกของระบบ แล้วมี สิทธิไปพักสถานที่ต่างๆ ของระบบได้ ซึ่งจะทำให้สมาชิกได้รับประโยชน์จากการชำระเงินค่าสมาชิก ครั้งเดียวและประหยัดค่าใช้จ่ายในการไปพักตากอากาศในอนาคต

สำหรับประเทศไทย ธุรกิจโรงแรมในปัจจุบันกำลังประสบปัญหาอย่างหนักอันเนื่องมาจาก มีโรงแรมเกิดขึ้นใหม่เป็นจำนวนมาก จนทำให้จำนวนห้องพักมีมากเกินไปเกินความต้องการ ซึ่งวิกฤติการณ์ ล้นตลาดของธุรกิจโรงแรม เป็นผลพวงมาตั้งแต่เริ่มโครงการในปี 2530-2531 ซึ่งเป็นช่วงปีแห่ง การท่องเที่ยว ทำให้ธุรกิจโรงแรมมีความเติบโตสูงสุด ส่งผลให้ความต้องการของผู้ประกอบการ มากกว่าความต้องการของผู้บริโภค อัตราการเข้าพักของนักท่องเที่ยวเริ่มชะลอลงอันเนื่องมาจาก เหตุการณ์และปัญหาเรื้อรังทางด้านการเมืองที่ผ่านมา ส่งผลให้การคืนทุนในธุรกิจโรงแรมเป็นไปได้ ซ้ำกว่าปกติ อีกทั้งโครงการคอนโดมิเนียมได้มีการประกาศสร้างหลายโครงการ ดังนั้น เพื่อป้องกันการ ไม่ประสบความสำเร็จในการขาย และเพื่อต้องการให้ได้มีการคืนทุนในธุรกิจโรงแรมเป็นไปได้ อย่างดีขึ้น ระบบโทม์ แซริงสามารถนำมาใช้ร่วมกันในโรงแรมหรือคอนโดมิเนียมในหลายแห่งที่มี สถานที่ตั้งต่างๆ กัน โดยให้ผู้เป็นสมาชิกมีสิทธิเข้าพักโรงแรมหรือคอนโดมิเนียมดังกล่าวได้ โดย ไม่ต้องกังวลว่าจะมีที่พักดังกล่าวหรือไม่ ในช่วงระยะเวลาที่ต้องการจะไปพักในสถานที่ดังกล่าว

¹⁸ Pollack , Time - Sharing or Time to Money But will It sell?

5. ธุรกิจการเฉลี่ยเวลาการใช้สิ่งหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ และประเทศไทย

จากการที่ธุรกิจการเฉลี่ยเวลาการใช้สิ่งหาริมทรัพย์ หรือ ธุรกิจใหม่ แชรริง มีต้นกำเนิด และวิวัฒนาการมาจากต่างประเทศ ดังนั้นจึงมีความจำเป็นที่จำต้องศึกษาถึงลักษณะการดำเนินธุรกิจ กฎหมายที่ใช้บังคับกับธุรกิจดังกล่าว

5.1 ธุรกิจใหม่ แชรริงในประเทศสหรัฐอเมริกา

1) ประวัติ และลักษณะการดำเนินงาน

ธุรกิจใหม่ แชรริง เริ่มต้นในสหรัฐอเมริกา ในประมาณต้นปี ค.ศ. 1970 ในยุควิกฤติการณ์น้ำมัน ผู้พัฒนาโครงการ (developer) ไม่สามารถที่จะทำการขายห้องพักในคอนโดมิเนียมได้ทั้งหมด จึงได้มีการตัดแปลงแนวการขายมาเข้าสู่ระบบใหม่ แชรริง โดยการแบ่งระยะเวลาในแต่ละห้องพักที่อยู่ในโครงการเป็น 52 สัปดาห์ต่อปี แล้วดำเนินการขายแต่ละสัปดาห์ที่กำหนดไว้นั้น²⁰

ลักษณะการดำเนินงาน รูปแบบการดำเนินงานจัดการ สามารถพิจารณาได้²¹ ดังนี้ Management under Right - to - Use การจัดการในรูปแบบนี้ ถือว่าผู้พัฒนาโครงการเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้น และผู้ซื้อโครงการแต่ละคนมีเพียงสิทธิที่จะใช้ห้องพักดังกล่าวตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ ภายใต้การจัดการในระบบนี้ ผู้พัฒนาโครงการหรือบริษัทที่รับจัดการบริหารการจัดการงบประมาณประจำปี การจ้างพนักงาน และการจัดการต่างๆ ที่จำเป็น โดยผู้พัฒนาโครงการมีอำนาจควบคุมและบริหารได้เต็มที่ ผู้เป็นเจ้าของเวลา (Timeshare owner) มีสิทธิเพียงเล็กน้อยในการจัดการเท่านั้น

Management Under Fee Simple โดยลักษณะทางกฎหมายแล้ว ผู้เป็นเจ้าของการเฉลี่ยเวลาการใช้สิ่งหาริมทรัพย์ เป็นผู้มกรรมสิทธิ์ในห้องพักนั้น ดังนั้น บุคคลดังกล่าวจึงมีอำนาจการควบคุมจัดการห้องพักนั้น ซึ่งโดยทั่วไปลักษณะการจัดการจะเป็นการจัดการในรูปแบบของคณะกรรมการ โดยคัดเลือกจากผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์คนอื่นๆ โดยคณะกรรมการจะมีอำนาจจัดการให้

¹⁹ Ibid., p.283.

²⁰ Micheal M. Cottman, Van Nostrand, Timesharing, Introduction to Travel & Tourism On International Approach New York 1989, pp. 184-185.

²¹ Micheal ,Cottman, Nortrand Timesharing , pp. 185-186.

มีผู้พัฒนาโครงการ หรือการจ้างให้บริษัทอื่นมาบริหารต่อไป อีกทั้งคณะกรรมการยังมีอำนาจควบคุมทางด้านการเงิน การจ้างพนักงาน และการบำรุงรักษาทรัพย์สิน

5.2 กฎหมายที่ใช้บังคับ

โดยที่ธุรกิจ ใหม่ แซริง มีการพัฒนาไปอย่างรวดเร็ว ทั้งฝ่ายรัฐบาลกลาง และแต่ละมลรัฐต่างให้ความสนใจในธุรกิจดังกล่าวเพิ่มขึ้น ซึ่งโดยเบื้องต้นแล้ว ปัญหาที่สำคัญของธุรกิจดังกล่าวคือ ธุรกิจใหม่ แซริงมีลักษณะการลงทุนในหลักทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ หรือ ในรูปแบบอื่น ดังนั้น จึงเป็นการไม่แน่นอนว่าจะนำกฎหมายใดมาใช้บังคับ ซึ่งบางมลรัฐได้นำกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคมาใช้บังคับ บางมลรัฐให้ธุรกิจดังกล่าวอยู่ภายใต้กฎหมาย "Blue skys law"²³ [Blue skys law (กฎหมายพิทักษ์นักลงทุน) : กฎหมายที่ให้ความคุ้มครองนักลงทุนจากการถูกฉ้อโกงในการซื้อขายหลักทรัพย์ กฎหมายฉบับนี้กำหนดให้ผู้ที่จะนำหุ้นหรือกองทุนรวมตัวใหม่ออกขายจะต้องไปลงทะเบียนการเสนอขายหลักทรัพย์นั้นกับเจ้าหน้าที่ตลาดหลักทรัพย์ หรือเจ้าหน้าที่ซึ่งดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับการจำหน่ายหุ้นใหม่ออกขาย ทั้งนี้ เพื่อคุ้มครองผู้ลงทุนที่ขาดความชำนาญมิให้ถูกหลอกลวง ดังนั้นจึงบังคับให้ผู้ออกหุ้นยื่นรายละเอียดสินทรัพย์และการเพิ่มทุนหรือข้อมูลอื่นๆ ต่อเจ้าหน้าที่เพื่อขออนุมัติ และเพื่อให้นักลงทุนใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ]²⁴ โดยหนังสือชี้ชวนการขายสิทธิใหม่ แซริงจะต้องได้รับการจดทะเบียนการขายสิทธิดังกล่าวให้มีฐานะเป็นหลักทรัพย์กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนหลักทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์ แต่อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ของสหรัฐอเมริกา (SEC) ได้มีการพิจารณาการซื้อขายใหม่ แซริงเป็นการซื้อขายหลักทรัพย์นั้น มีความเหมาะสมหรือไม่ โดยการพิจารณาหลักพื้นฐานของการลงทุนว่า ผู้ลงทุนจะต้องคาดหวังว่าจะได้ผลกำไรอย่างแน่นอนในการลงทุนนั้นจากโครงการที่ให้ลงทุน ในกรณีของธุรกิจใหม่ แซริงที่จะเข้ามาซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ SEC จะต้องพิจารณาคุณสมบัติที่ค่อนข้างจะเข้มงวด ทั้งนี้เนื่องจากโดยทั่วไปการขายสิทธิใหม่ แซริงมักจะหลีกเลี่ยงในการไม่มาทำการจดทะเบียนขออนุญาตทำการขายต่อ SEC โดยอ้างเหตุผลว่าเป็นขั้นตอนที่ยู่ยากซับซ้อน SEC ได้พิจารณาถึงแนวคิดพื้นฐานของการประกอบธุรกิจใหม่

²³ American Jurisprudence, New Topic Service Real Estate Time sharing 2nd Edition, p.6

²⁴ เพียรพรรณ/สันติ เกร็ดการเงิน, การเงินธนาคาร ธันวาคม 2535 ปีที่ 11 ฉบับที่ 128 (2530):257.

แท้จริง แล้วมีความเห็นว่าแนวคิดดังกล่าวไม่ได้มีลักษณะของการเป็นหลักทรัพย์ในตัวเอง เพราะผู้ซื้อ สิทธิใหม่ แชริงต้องการที่จะใช้สิทธิในการใช้วันหยุดพักผ่อนมากกว่าความต้องการที่จะได้รับผลประโยชน์ในรูปแบบของกำไรจากการลงทุน²⁵

มีบางมลรัฐได้นำบทบัญญัติทั่วไปเกี่ยวกับการจัดการคอนโดมิเนียมมาใช้บังคับ ซึ่ง บางครั้งกฎหมายคอนโดมิเนียม (Condominium Act) ก็ไม่สามารถนำมาใช้บังคับได้โดยตรง ทั้งนี้เนื่องจากกฎหมายคอนโดมิเนียมโดยทั่วไปจะกำหนดหลักการพื้นฐานของการคุ้มครองผู้บริโภค ไว้สองประการ โดยประการแรก จะกำหนดให้เอกสารชี้ชวนประชาชน (public offering statement) จะต้องเปิดเผยรายละเอียดที่จำเป็นสำหรับการตัดสินใจในการที่จะซื้อหรือไม่ซื้อ คอนโดมิเนียม ประการที่สอง เป็นกรณีการยอมรับการจำกัดสิทธิของผู้ซื้อ ซึ่งการคุ้มครองดังกล่าว นำมาใช้ในการคุ้มครองผู้ซื้อ (ผู้บริโภค) ได้อย่างจำกัด เช่น รายละเอียดการเปิดเผยข้อมูลของการเสนอขายคอนโดมิเนียม จะไม่รวมถึงรายละเอียดในเรื่องการแลกเปลี่ยนการเฉลี่ยเวลา (timeshare exchange)²⁶

ดังนั้นในแต่ละมลรัฐจึงได้มีการออกกฎหมายในการคุ้มครองผู้บริโภคต่อธุรกิจใหม่ แชริง โดยในปี ค.ศ. 1982 ได้มีมลรัฐ Arizona, Connecticut Oregon และ Hawaii ได้มีการ ออกกฎหมายเพื่อควบคุมธุรกิจใหม่ แชริง และในระหว่างปี 1983 กฎระเบียบในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ ธุรกิจใหม่ แชริงได้ผ่านสภานิติบัญญัติของมลรัฐ Alabama, Arkansas, Colorado, Georgia, Louisiana, Maryland, Mississippi, North Carolina, Oregon, South Dakota, Utah, Washington, Wyoming, Virginia, Tennessee และ Florida จนกระทั่งปี 1990 มลรัฐโดยส่วนใหญ่ ได้เห็นความสำคัญของการพัฒนาธุรกิจใหม่ แชริงมากขึ้น จึงได้มีการร่าง พระราชบัญญัติเกี่ยวกับการควบคุมธุรกิจดังกล่าวมากยิ่งขึ้น²⁷

²⁵ Duke, Timesharing : A unique property concept creates the need for comprehensive legislation, pp. 636-639

²⁶ Paul Barron, The Louisiana Timesharing Act : On analysis and assessment, Tulane law Review Volume 58 , March 1984 No.4 p 874-876.

²⁷ Tom Critchley ; Protecting the Developer : Protecting the Consumer, RCI Asia-Pacific Conference Bangkok March 29th -30th 1993, pp. 11-13

อย่างไรก็ตามในปี ค.ศ. 1979 ได้มีการร่างกฎหมายใหม่ แชร้งให้มีลักษณะเป็นรูปแบบเดียวกันคือ Uniform Real Estate Time-Sharing Act. (URETSA) ในปี 1979 โดย National Conference of Commissioners นอกจากนี้ยังมีการร่างกฎหมาย Model Time-Share Ownership Act โดย Resort Time-Sharing Council of the American Land Development Association และ National Association of Real Estate License Law Official (RTC-Narello) โดยทั้งสอง Model ดังกล่าวนั้น ร่างขึ้นมาเพื่อวัตถุประสงค์ให้เป็นแนวทาง สำหรับผู้เป็นเจ้าของการเฉลี่ยเวลาและในการทำสัญญา อีกทั้งเพื่อการคุ้มครองผู้บริโภค แต่อย่างไรก็ตามทั้งสอง Model ก็มีความแตกต่างกันในหลายประเด็น เช่น RTC-Narello จะกำหนดทางเลือกของผู้พัฒนาโครงการ และผู้ใช้ (user) มากกว่า และ ไม่ได้กำหนดความรับผิดชอบในการจัดการไว้ แต่ทาง URETSA ได้บัญญัติถึงหน้าที่การจัดการและแนวทางสำหรับผู้ใช้ที่จะมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในการจัดการโครงการ เป็นต้น²⁸ ถึงแม้ว่าไม่มีมลรัฐโดยยอมรับ Model Act ดังกล่าวมาใช้บังคับ แต่ก็ยังมีหลาย ๆ ส่วนของ Model Act ที่นำไปบัญญัติใช้ในแต่ละมลรัฐ เช่น บทบัญญัติในส่วนของการระบรายละเอียดเอกสารชี้ชวน (Offering document) ให้แก่ผู้ซื้อ บทบัญญัติที่กำหนดให้ผู้ซื้อใช้สิทธิเลิกสัญญาตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ บทบัญญัติด้านการคุ้มครองด้านการเงินของผู้ซื้อ²⁹ เป็นต้น

5.2 ธุรกิจใหม่ แชร้ง ในประเทศอังกฤษ

1) ประวัติและลักษณะการดำเนินงาน

ธุรกิจใหม่ แชร้ง ได้เริ่มต้นในทวีปยุโรปในระยะเวลาเดียวกับการเริ่มต้นสร้างคอนโดมิเนียมและโรงแรม แต่ธุรกิจทั้งสองนั้นไม่ได้มีส่วนเกี่ยวข้องกันในระยะเริ่มแรก ธุรกิจใหม่ แชร้ง พัฒนาการมาจากการที่ประชาชนไม่สามารถที่จะจองสถานที่พักผ่อนที่ตนต้องการจะไปพักผ่อนได้ตามความต้องการในแต่ละปี ดังนั้น เพื่อเป็นการที่จะได้รับหลักประกันที่ว่า สามารถไปพักผ่อนยังสถานที่ดังกล่าวได้อย่างแน่นอน จึงได้มีการชำระเงินล่วงหน้าตามจำนวนสัปดาห์ต่อปีเป็นระยะเวลาเท่าที่กำหนดไว้

²⁸ Jame Podgers, Two Groups Propose Time-Share Legislation, American Bar Association Journal, vol 66, May 1980. p.543-544.

²⁹ Model Timeshare Section 3-101-Section 3-103

ลักษณะการดำเนินงานจากแนวคิดของการชำระเงินล่วงหน้าในการจองห้องพักในสถานที่พักผ่อน จึงได้มีองค์กรซึ่งเป็นการร่วมตัวระหว่างแขกที่มาพัก (guests) และสถานที่พักผ่อน ซึ่งในเบื้องต้นองค์กรดังกล่าว เรียกว่า Hapimag ซึ่งยังคงดำเนินธุรกิจมาจนถึงปัจจุบัน โดย Hapimag จะเป็นผู้กำหนดประเภทของห้องพัก, ประเภทของสถานพักผ่อน โดยสมาชิกของ Hapimag จะสามารถเลือกห้องพัก โรงแรม และสามารถทำการจองล่วงหน้าได้ เพื่อให้แน่ใจว่า สมาชิกสามารถที่จะได้ไปพักผ่อนยังสถานพักผ่อนดังกล่าวได้แน่นอน

ปัจจุบัน Hapimag ดำเนินกิจการครอบคลุม 12 ประเทศในทวีปยุโรปโดยสถานะของผู้เป็นแขก (guests) ของ Hapimag จะไม่เป็นเจ้าของในอสังหาริมทรัพย์นั้น และไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน โดยจะมีเพียงสถานะเป็น Right-to-use timesharing ซึ่ง ไทม์ แชรริง ประเภทดังกล่าว โดยส่วนใหญ่จะอยู่ในรูปของ Timesharing lease โดยผู้ซื้อสามารถที่จะแลกเปลี่ยนระยะเวลาและสถานที่ภายใต้การดำเนินงานของเครือข่ายที่ทำการแลกเปลี่ยนได้^{๓๐}

2) กฎหมายที่ใช้บังคับ

ประเทศอังกฤษได้มีการออกกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจไทม์ แชรริง คือ Timeshare Act 1992 ซึ่งมีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2535 โดยเนื้อหาของกฎหมายดังกล่าวได้กำหนดรายละเอียด เช่น minimum cooling off period* นอกจากนี้ยังได้กำหนดในเรื่องความหมายของสัญญาไทม์ แชรริง ข้อมูลพื้นฐานของคู่สัญญาในกรณีที่มีการผิดสัญญา บทกำหนดให้รัฐมีอำนาจในการตรวจสอบหรือขัดขวาง การเสนอข้อมูลที่มีผิดพลาดต่อประชาชน ข้อกำหนดการเลิกสัญญา การชดใช้เงินในกรณีการเลิกสัญญา^{๓๑} เป็นต้น

^{๓๐} Michael M. Coltman, Timesharing, Introduction To Travel & Tourism an International Approach, (Van Nostrand Reinhold : NV), 1989 pp.183-184.

* cooling off period หมายถึง ระยะเวลาที่ให้สิทธิผู้ซื้อสามารถบอกเลิกสัญญาได้ โดยไม่ถือว่าเป็นการผิดสัญญา

^{๓๑} Monthly Review September 1992, P.19.

6.3 ธุรกิจการเฉลี่ยเวลาการใช้สิ่งทอในทวีปเอเชียในประเทศไทย

1) กำเนิดและวิวัฒนาการ

ไหม้ แชวริง เริ่มต้นในประเทศไทย ตั้งแต่ปี พ.ศ.2526 แต่ยังไม่เป็นที่รู้จักแพร่หลายมากนัก ต่อมาปี พ.ศ.2528-2529 ช่วงเศรษฐกิจเริ่มดีขึ้น นักลงทุนได้ทำการก่อสร้างคอนโดมิเนียมและบ้านพักตากอากาศ ตามหัวเมืองชายทะเลมากขึ้นหลายโครงการการขายไหม้ แชวริงได้ถูกนำมาใช้อีกครั้งหนึ่ง แต่เพราะการมีประสบการณ์ไม่เพียงพอในการบริหารของนักลงทุน ประกอบกับการขาดแคลนวัสดุก่อสร้างที่เกิดขึ้น ทำให้บริษัท ที่ตั้งใจจะทำโครงการพร้อมกันหลายแห่ง เพื่อนำระบบนี้มาใช้ต้องล้มเลิกไป ประกอบกับรูปแบบไหม้ แชวริง ที่ผ่านมาประสบปัญหาที่ไม่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้จองห้องพักได้อย่างแท้จริง^{๖๒} กล่าวคือ ในเรื่องการจองห้องพักไม่สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า โดยบางครั้งห้องพักไม่เพียงพอ ต่อมาจึงได้มีการพัฒนารูปแบบของไหม้ แชวริง ให้เป็นที่น่าสนใจมากขึ้น เนื่องจากธุรกิจไหม้ แชวริงมีแนวโน้มที่จะขยายตัวมากขึ้น เนื่องจากคนไทยส่วนใหญ่หันมานิยมและให้ความสำคัญกับการพักผ่อนด้วยการท่องเที่ยวมากขึ้น^{๖๓}

2) กลุ่มธุรกิจที่ประกอบกิจการธุรกิจการเฉลี่ยเวลาการใช้สิ่งทอในทวีปเอเชีย

แม้ว่าธุรกิจไหม้ แชวริง จะเกิดขึ้นมานานแล้ว แต่ธุรกิจไหม้ แชวริงเต็มรูปแบบ ได้เปิดให้บริการและดำเนินการอย่างจริงจัง เมื่อปี พ.ศ.2534 โดยการเข้ามาของบริษัทที่มีชื่อเสียงจากสหรัฐอเมริกา 2 ราย คือ บริษัท ริสอร์ท คอนโดมิเนียม อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (RCI) และบริษัท อินเตอร์วอล อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (II)

โดยการเข้ามาของบริษัทที่มีชื่อเสียงในด้านธุรกิจไหม้ แชวริง ดังกล่าวนั้น โดยมีวัตถุประสงค์ที่เห็นว่าประเทศไทยเป็นส่วนหนึ่งของเอเชียแปซิฟิก และเท่าที่ผ่านมามีปรากฏว่าสมาชิกที่บริษัทมีประมาณ 20 ประเทศทั่วโลกนั้น ส่วนหนึ่งต้องการมาท่องเที่ยวในประเทศไทย^{๖๔}

^{๖๒} "พินิจ ไหม้ แชวริง" ริสอร์ท คอนโดมิเนียม หนังสือพิมพ์ผู้จัดการ (วันที่ 19-24 พ.ย. 2534):12.

^{๖๓} "ไหม้ แชวริง ธุรกิจบริการด้านที่พักอีกรูปแบบหนึ่ง", รายงานเศรษฐกิจธนาคารกสิกรไทย (มหาชน) จำกัด ฉบับที่ 3 หน้า 3

^{๖๔} "RCI รุกธุรกิจไหม้ แชวริง ในประเทศไทย", กรุงเทพธุรกิจ ลงวันที่ 6 ธันวาคม 2534 หน้า 11.

อย่างไรก็ตามธุรกิจใหม่ แชร้ง ยังคงได้รับการสนใจจากผู้ต้องการประกอบธุรกิจค่อนข้างมากโดยพิจารณาจากการเปิดตัวของธุรกิจดังกล่าวในรอบปีที่ผ่านมามีบริษัทที่ทำการเปิดตัวใหม่และบริษัทที่ดำเนินกิจการอยู่ก่อนแล้ว ดังนี้

1. บริษัท บลิสเซอร์ อินเตอร์ กรุป จำกัด ซึ่งเปิดดำเนินการมาตั้งแต่ปี 2534 โดยการนำธุรกิจ ใหม่ แชร้ง มาใช้วิธีการขายแบบ มัลติเรฟเวอล (Multi-Level) และให้สิทธิประโยชน์ในการพักผ่อนในสถานที่พักผ่อนในเครือข่ายของบริษัท ตลอดระยะเวลา 4 วัน 4 คืน ฟรี (Free Four)^{๓๕}

2. บริษัท ฮอลลิเคย์ คลับ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งมีแนวนโยบายในการรับบริหารคอนโดเทล^{๓๖} โดยเข้าร่วมเครือข่ายกับอินเตอร์วอล อินเตอร์เนชั่นแนล (II) เป็นผู้ดำเนินธุรกิจใหม่ แชร้ง ที่มีรูปแบบและการดำเนินงานในระดับมาตรฐานของต่างประเทศ ซึ่งเป็นที่ยอมรับทั่วโลก โดยใช้วิธีการขายตรงระดับเดียว (Single level) โดยค่าสมาชิกเป็น 2 ระดับ คือ ระดับบัตรเงิน ราคา 40.000บาท และบัตรทอง ราคา 80.000บาท อายุสมาชิกประมาณ 10 ปี^{๓๗}

3. บริษัท โอเรียนเต็ล ฮอลลิเคย์คลับอินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด จัดตั้งปี 2534 โดยมีการขายสมาชิกในรูปแบบที่เรียกว่า คอนซัลแตนท์ ในราคา 25.000 บาทและ 40.000 บาท โดยให้สิทธิพักฟรีในสถานที่เข้าร่วมในโครงการกับบริษัทปีละ 4-7 วัน ตลอด 20 ปี นอกจากนั้นยังเสนอส่วนลด 30%-70% สำหรับการพักในรีสอร์ท^{๓๘}

4. บริษัท เน็ทเวิร์ค ฮอลลิเคย์ คลับ จำกัด ขายสิทธิสมาชิกในอัตรา 20.000 บาท ได้ห้องพักฟรี 4 คืนต่อปี ตลอดระยะเวลา 10 ปี โดยสามารถเลือกเข้าพักในรีสอร์ทที่อยู่ในเครือข่าย ใช้วิธีรับสมัคร 2.500 บาท ซึ่งจะได้ส่วนลดในการเข้าพัก และซื้อสินค้าในทำเนียบของบริษัท และค่าคอมมิชชั่นในการหาสมาชิก^{๓๙}

^{๓๕} "จับตายธุรกิจ ใหม่ แชร้ง ผวาปิดบริษัทเซ็ดเงินหนี" หนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ (ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ - 3 มีนาคม 2536) : 12.

^{๓๖} พลิกโฉม ใหม่ แชร้ง กลยุทธ์สุดใหม่" ธุรกิจท่องเที่ยว หนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ (11-17 กุมภาพันธ์ 2535) : 87.

^{๓๗} เรื่องเดียวกัน, หน้า 87.

^{๓๘} เรื่องเดียวกัน, หน้า 91.

^{๓๙} เรื่องเดียวกัน, หน้า 92.

3) ลักษณะของผู้ประกอบธุรกิจ

ไทม์ แชริง ในยุคแรกนั้น เนื่องจากสมาชิกยังขาดความเข้าใจในวิธีการใช้สิทธิ และบริษัทยังสื่อสารกับสมาชิกไม่ดีพอ เจ้าของโครงการมีการรับบุคคลทั่วไปเข้าพักด้วย และสมาชิกเองมีสิทธิเข้าพักในรีสอร์ทนี้เพียงแห่งเดียวซึ่งทำให้เป็นข้อจำกัด และไม่ได้รับความนิยมนเท่าที่ควร ผู้ประกอบธุรกิจจึงได้มีการพัฒนารูปแบบไทม์ แชริง โดยเรียกว่า "คอนโดเซน" ซึ่งมีรูปแบบที่ลูกค้าจะต้องซื้อคอนโดมิเนียมอย่างน้อย 1 ยูนิต เพื่อมีสิทธิแลกพักคอนโดมิเนียม เจ้าของโครงการเดียวกันในทำเลอื่นที่แตกต่างกันออกไป

ผู้ประกอบธุรกิจไทม์ แชริง สามารถแยกพิจารณาได้ดังนี้

1. ผู้ประกอบธุรกิจไทม์ แชริง ที่อยู่ในเครือข่ายของบริษัทจัดสรรวันหยุดพักผ่อนจากต่างประเทศ
2. ผู้ประกอบธุรกิจไทม์ แชริง จัดสรรวันหยุดพักผ่อนโดยผู้ประกอบตนเอง

ประการแรก ผู้ประกอบธุรกิจไทม์ แชริง ที่อยู่ในเครือข่ายของบริษัทจัดสรรวันหยุดพักผ่อนจากต่างประเทศ โดยในกรณีนี้บริษัทผู้ดำเนินธุรกิจด้านการแลกเปลี่ยนวันหยุดพักผ่อนและให้บริการในธุรกิจไทม์ แชริง จะมีรีสอร์ทในเครือข่ายเพื่อการแลกเปลี่ยนในต่างประเทศและในประเทศ โดยบริษัทจะเป็นผู้ประสานการแลกเปลี่ยนกับบริษัทในเครือข่ายที่ตั้งอยู่ในต่างประเทศ

ผู้ประกอบธุรกิจไทม์ แชริง ดังกล่าวนั้นจะเป็นผู้พิจารณาคุณสมบัติของรีสอร์ท ที่จะเข้าร่วมโครงการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนและทำสัญญาเข้าร่วมโครงการดังกล่าว โดยจะเป็นผู้ทำหน้าที่ดูแลการจัดสรรวันหยุดพักผ่อนให้แก่สมาชิกที่ซื้อเวลาในวันหยุดพักผ่อนของโครงการที่เข้าร่วมโครงการธุรกิจไทม์ แชริง นั้น โดยสมาชิกที่ซื้อเวลาดังกล่าวนั้นจะมีสถานะเป็นสมาชิกของผู้ประกอบธุรกิจไทม์ แชริง โดยอัตโนมัติ ในการแลกเปลี่ยนวันหยุดพักผ่อนในแต่ละครั้ง สมาชิกจะต้องเสียค่าธรรมเนียมในการแลกเปลี่ยนในแต่ละครั้งด้วย

ประการที่สอง ผู้ประกอบธุรกิจไทม์ แชริง จัดสรรวันหยุดพักผ่อนโดยผู้ประกอบตนเองในกรณีดังกล่าว ผู้ประกอบธุรกิจไทม์ แชริง จะทำการซื้อรีสอร์ทที่เข้าร่วมในโครงการ หรือดำเนินการสร้างรีสอร์ทขึ้นมาเพื่อรองรับธุรกิจดังกล่าวนี้เอง โดยผู้ประกอบธุรกิจจะดำเนินการขายเวลาให้แก่สมาชิกในรูปของบัตรสมาชิก ที่มีอายุบัตรสมาชิกแตกต่างกันไป และขึ้นอยู่กับกลุ่มลูกค้าที่เป็นเป้าหมายในการจัดสรรวันหยุดพักผ่อน และการให้สิทธิประโยชน์ที่เป็นแรงจูงใจให้กับลูกค้าที่เข้าร่วมเป็นสมาชิกต่างๆ มากมาย อาทิเช่น การได้รับส่วนลดต่าง ๆ ในศูนย์สุขภาพ ภัตตาคาร เป็นต้น



ผู้ประกอบการธุรกิจใหม่ แท้จริง ประเภทนี้จะมีรูปแบบของการดำเนินธุรกิจที่มีลักษณะเฉพาะตัวของแต่ละบริษัท โดยการนำแนวทางวิธีการส่งเสริมการขายในหลายรูปแบบมาประกอบการขายบริการการจัดสรรวันหยุดพักผ่อน ซึ่งแนวทางการขายดังกล่าวนี้บางครั้งก่อให้เกิดความไม่เข้าใจในรูปแบบของธุรกิจ ต่อประชาชนทั่วไปทำให้เกิดความไม่มั่นคงในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งมีผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจต่อไปได้ ซึ่งรายละเอียดจะได้กล่าวในบทที่ 4

4. วิธีการทำธุรกิจการเฉลี่ยเวลาการใช้สิ่งหาริมทรัพย์

วิธีการทำธุรกิจการเฉลี่ยเวลาการใช้สิ่งหาริมทรัพย์ สามารถพิจารณาได้ตามลักษณะของผู้ประกอบการธุรกิจได้ดังนี้

4.1) ผู้ประกอบการธุรกิจใหม่ แท้จริง ที่อยู่ในเครือข่ายของบริษัทจัดสรรวันหยุดพักผ่อนจากต่างประเทศ จะต้องมียี่ห้อที่สมควรพิจารณาดังต่อไปนี้

(1) การสมัครเข้าร่วมโครงการสถานพักผ่อน

สถานพักผ่อนจะต้องยื่นใบสมัครเข้าร่วมโครงการสถานพักผ่อนต่อบริษัทจัดสรรวันหยุดพักผ่อน โดยใบสมัครจะต้องมีรายละเอียดดังนี้ รายละเอียดเกี่ยวกับสิ่งที่น่าสนใจในสถานที่และในบริเวณใกล้เคียง ชื่อและที่อยู่ของผู้พัฒนาสถานพักผ่อน (developer) สำนักงานขาย และเจ้าหน้าที่คนสำคัญอื่นๆ เอกสารทางกฎหมาย เช่น โฉนดที่ดิน ใบอนุญาตให้พัฒนาพื้นที่ ข้อตกลงการขาย หนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับของบริษัท ฯลฯ ตลอดจนค่าธรรมเนียมเข้าร่วมโครงการจะต้องส่งมาพร้อมกับใบสมัคร

(2) การตรวจสอบสถานพักผ่อน

หลังจากบริษัทจัดสรรวันหยุดพักผ่อนได้รับใบสมัครเข้าร่วมโครงการสถานพักผ่อนแล้ว บริษัทฯ จะไปตรวจสอบสถานพักผ่อน และเจรจาเรื่อง Exchange Program เจ้าของโครงการจะกรอกและลงนามในข้อตกลงเข้าร่วมโครงการสถานพักผ่อน (Resort Affiliation Agreement)

(3) การพิจารณาของผู้เข้าร่วมโครงการ

การพิจารณาจะพิจารณาจากใบสมัครเข้าร่วมโครงการสถานพักผ่อน ข้อตกลงเข้าร่วมโครงการสถานพักผ่อน รายงานการตรวจสอบสถานพักผ่อน และเอกสารอื่นๆ รวมทั้งแผนผังพื้นที่และสำเนาปฏิทิน vacation ownership

(4) การอนุมัติเข้าร่วมโครงการ
เมื่อได้รับอนุมัติใบสมัครของสถานพักผ่อนแล้ว ข้อตกลงเข้าร่วมโครงการสถานพักผ่อน
ย่อมมีผลสมบูรณ์

(5) ในกรณีมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลสถานพักผ่อน
การเปลี่ยนแปลงข้อมูลดังต่อไปนี้ ควรที่สถานพักผ่อนจะต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบ

1. ประเภทของโครงการ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหรือสิทธิที่จะใช้
2. สิ่งอำนวยความสะดวกที่รวมของศูนย์
3. สิ่งอำนวยความสะดวกที่รวมของสถานพักผ่อน
4. สำนักงานขายในสถานที่ และ นอกสถานที่
5. สถานที่ และ เวลาลงชื่อเข้าพัก
6. สิ่งอำนวยความสะดวกที่รวมค่าบริการ
7. วันเวลาช่วงซ่อมบำรุงหรือปิดทำการ
8. วันที่คาดว่าจะเสร็จสมบูรณ์ของศูนย์ก่อนดำเนินการขาย
9. ชื่อและที่อยู่ของบุคคลสำคัญของสถานพักผ่อน

(6) ในกรณีการเปลี่ยนแปลงที่ต้องขออนุมัติจากบริษัทฯ เช่น

1. การเปลี่ยนชื่อสถานพักผ่อน
2. การเปลี่ยนปฏิทิน
 - การเปลี่ยนแปลงปฏิทิน vacation ownership ที่มีอยู่
 - การเพิ่มเติมศูนย์ใหม่ เข้าไปในรูปปฏิทิน ซึ่งต่างจากเดิมที่กำหนดไว้
3. การเปลี่ยนรูปแบบของศูนย์
4. การเพิ่มศูนย์ใหม่
5. การเปลี่ยนแปลงรูปแบบของการแลกเปลี่ยน

(7) กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีผลต่อสถานะการเข้าร่วมโครงการ เช่น

1. การโอนกรรมสิทธิ์สถานพักผ่อน (Transfer of Resort Ownership)
2. การขอลเลิกหรือระงับข้อตกลงเข้าร่วมโครงการสถานพักผ่อน (Termination or Lapse of the Resort Affiliation Agreement)

การเปลี่ยนแปลงทั้ง 2 ประเด็นดังกล่าวนี้ จะมีผลกระทบต่อ การแลกเปลี่ยนโปรแกรมของสถานพักผ่อน หรือ รีสอร์ท เพราะเป็นกระบวนการที่สำคัญที่จะต้องแจ้งให้บริษัทที่จัดสรรวันหยุดพักผ่อนทราบ เพื่อพิจารณาคุณสมบัติ มาตรฐานทางการเงิน และการจัดการใหม่

(8) การเป็นสมาชิกของการจัดสรรวันหยุดพักผ่อน

โดยเบื้องต้นสถานพักผ่อนที่เข้าร่วมโครงการจะเป็นผู้รับผิดชอบในการรับสมัครผู้ซื้อสิทธิใหม่ แשרิ่ง โดยผู้สิทธิจะอยู่ในฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในวันหยุดพักผ่อนและฐานะสมาชิกของบริษัทจัดสรรวันหยุดพักผ่อน โดยผู้ซื้อจะต้องเข้าใจถึงเรื่องอำนาจการแลกเปลี่ยนความต้องการ และอัตราเข้าพัก แนวทางการแลกเปลี่ยนและรูปแบบการแลกเปลี่ยน

(9) ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการเป็นสมาชิกบริษัทจัดสรรวันหยุดพักผ่อนสามารถพิจารณาได้ดังนี้

1. ความสัมพันธ์กับสัญญาการขายแบ่งเวลา/กรรมสิทธิ์สถานพักผ่อน (Relationship to the Timeshare/ Vacation Ownership Sale contract)

การเป็นสมาชิกของบริษัทจัดสรรวันหยุดพักผ่อนจะไม่เกี่ยวข้องกับข้อตกลงโดยสัญญาใดๆ ระหว่างผู้ซื้อกับโครงการสถานพักผ่อน

2. ผลแห่งการสมัครเป็นสมาชิก (Effect of Enrollment)

บริษัทจัดสรรวันหยุดพักผ่อนจะไม่รับใบสมัครสมาชิก ถ้าหากสถานพักผ่อนยังไม่ได้กันยูนิตเข้าโครงการอย่างเพียงพอ

3. ระยะเวลาการเป็นสมาชิก (Duration of Membership)

ผู้ซื้อจะยังคงเป็นสมาชิกของบริษัทจัดสรรวันหยุดพักผ่อนได้ตราบนานเท่าที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ช่วงเวลาพักผ่อน และรักษาสถานภาพสมาชิกได้ตราบนานเท่าที่สถานพักผ่อนยังคงร่วมโครงการ

4. ข้อกำหนดและเงื่อนไข

ผู้ซื้อหรือสมาชิกมีสิทธิที่จะเข้าร่วมในโครงการของการจัดสรรวันหยุดพักผ่อน ในการทำการแลกเปลี่ยนสัปดาห์พักผ่อนในผลประโยชน์ในการแบ่งเวลาร่วมกัน (Timeshare interest) ในคอนโดมิเนียม และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ที่เป็นเจ้าของร่วมกัน

(10) การจัดการสถานพักผ่อน (Managing Resort)

การจัดการแลกเปลี่ยนสถานพักผ่อนของบริษัทฯ มีหลายรูปแบบ ขึ้นอยู่กับว่าสถานพักผ่อนนั้นอยู่ในโครงการของบริษัทใด เช่น

การแลกเปลี่ยน และสิทธิประโยชน์ของสมาชิกของ RCI สมาชิกใช้ประโยชน์จาก Exchange Program การฝากช่วงเวลาพักผ่อนเข้าไว้ใน SPACEBANK POOL เลือกจุดหมายที่จะไปและยื่นคำขอแลกเปลี่ยน อำนาจการแลกเปลี่ยน (Trading Power) ช่วงเวลาที่สมาชิกฝากไว้ใน SPACEBANK POOL จะมีค่ากำหนดไว้ให้โดยอัตโนมัติ เมื่อมีการยื่นคำขอแลกเปลี่ยนการฝาก ใน SPACEBANK POOL พร้อมกับอำนาจการแลกเปลี่ยน จะพยายามจับคู่การฝากใน SPACEBANK POOL ที่มีค่าเท่ากัน

การแลกเปลี่ยนและสิทธิประโยชน์ของสมาชิกของ II บริษัทให้บริการด้านการแลกเปลี่ยน 3 แบบ คือ

Deposit First เปิดโอกาสให้สมาชิกได้ฝากเวลาไว้ก่อน ซึ่งสามารถมีเวลาเลือกเดินทางได้หนึ่งปีก่อนและหลังสัปดาห์ที่นำมาฝาก

Request First สมาชิกสามารถยื่นเรื่องแลกเปลี่ยนเดินทางได้ 1 ปี ล่วงหน้า โดยไม่ต้องให้สัปดาห์ หากการแลกเปลี่ยน ยังไม่สำเร็จ

Flexchange เป็นระบบที่สมาชิกสามารถส่งเรื่องแลกเปลี่ยนได้ในกรณีกระทันหัน คือภายใน 2 เดือน ก่อนการเดินทาง

ความรับผิดชอบของบริษัทจัดการดูแลเวลาการใช้สัปดาห์พักร้อนโดยทั่วไปไปบริษัทฯ จะไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ หรือการร่วมทุนกับสถานพักผ่อนแห่งอื่นใด การแลกเปลี่ยนโปรแกรมมีขึ้นเพื่อให้บริการเป็นช่วงๆ ไม่ใช่เพื่อเหตุผลเพียงประเภทเดียวในการซื้อผลประโยชน์การแบ่งเวลาพักผ่อน (Timeshare interest) และความรับผิดชอบของสมาชิกที่ได้รับการยืนยันการแลกเปลี่ยน (Exchange Confirmation) จะต้องรับผิดชอบจ่ายค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นในขณะที่พักอยู่ในยูนิตนั้นๆ ตลอดจนความเสียหายการลักทรัพย์ หรือความสูญเสียใดๆ ที่สมาชิกหรือแขกที่เข้าพักก่อให้เกิดขึ้น เป็นต้น

4.2) ผู้ประกอบธุรกิจจัดสรรการเฉลี่ยเวลาการใช้สิทธิทรัพย์สินโดยผู้ประกอบการเอง กรณีดังกล่าวนี้ จะพิจารณาจากตัวอย่างการดำเนินงานของบริษัท บลิสเซอร์ อินเตอร์ กรุ๊ป จำกัด

บริษัท บลิสเซอร์ อินเตอร์ กรุ๊ป จำกัด

บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล ประเภทบริษัทจำกัด ทะเบียนเลขที่ 6764/2534 เมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2534 โดยมีวัตถุประสงค์การค้าเนินธุรกิจบริการด้านสถานที่พักผ่อน โดยการให้บริการลูกค้าด้านสถานที่พักผ่อนในลักษณะขายตรงหลายระดับ (Multi Level Market) ซึ่งเป็นการให้บริการลูกค้าได้ไปพักผ่อน สถานที่โรงแรม รีสอร์ท ในเครือข่ายฟรี ในช่วงระยะเวลา 4 วัน 4 คืน (Free Four) โดยผู้เป็นสมาชิกจะได้รับบัตรสมาชิกประเภท บัตรทอง หรือบัตรเงิน ขึ้นอยู่กับว่าสมัครเป็นสมาชิกประเภทใด โดยราคาของบัตรสมาชิกประเภท บัตรทองและบัตรเงินมีราคาสมาชิกตั้งแต่ 30,000-60,000 บาท และค่าบำรุงสมาชิกในอัตรา 4,500 บาทต่อปี อายุของบัตรสมาชิกเท่ากับ 20 ปี พร้อมสิทธิพิเศษในการเป็นฝ่ายขายของบริษัท โดยให้อัตรากำไรขั้นต่ำตั้งแต่ 1% - 45% พร้อมกับการเสนอแหล่งท่องเที่ยว ที่พักและที่ ได้รับส่วนลดพิเศษโดยการเป็นสมาชิกจะเริ่มตั้งแต่ตำแหน่ง Blisser (BR) จนถึง Executive director (EDR) ซึ่งเสนอผลประโยชน์ตั้งแต่ 20% - 45% โดยผลประโยชน์ ตอบแทนสามารถพิจารณาได้จากระดับผลประโยชน์คะแนนสะสม (Point Price, PP) การหา สมาชิก ซึ่งมีตั้งแต่ 25,000 PP จนถึง 250,000 PP หรือมากกว่า และจะได้รับส่วนลด 20% - 30% ⁴⁰

สรุป

การทำสัญญาเฉลี่ยเวลาการใช้สิทธิทรัพย์สินและธุรกิจใหม่ซึ่งมีลักษณะและ กระบวนการของการทำสัญญาเป็นรูปแบบหนึ่งของการพักผ่อน โดยไม่จำเป็นต้องมีสถานพักผ่อน เป็นของตนเอง หรือต้องมีการจองที่พักล่วงหน้า เพียงแต่ผู้บริโภคที่สนใจรูปแบบของการพักผ่อน ดังกล่าวสมัครเป็นสมาชิกของโครงการใหม่ซึ่ง โดยชำระเงินสำหรับการใช้สิทธิในการเฉลี่ย เวลาการใช้ห้องพักของโครงการเป็นการล่วงหน้า เพื่อแลกกับสิทธิที่ได้ใช้ห้องพักตามระยะเวลา ที่ตกลงกัน โดยทั่วไประยะเวลาการใช้สิทธิจะค่อนข้างนาน ปัญหาที่สามารถเกิดขึ้นกับโครงการ ใหม่ซึ่งก็คือ ประชาชนผู้ซื้อสิทธิขาดหลักประกันที่แน่นอนว่า ตนสามารถที่จะใช้สิทธิดังกล่าวได้

⁴⁰ "คู่มือดำเนินธุรกิจ" บริษัท บลิสเซอร์ อินเตอร์กรุ๊ป จำกัด หน้า 9 - 13

ตลอดระยะเวลาสัญญาและปัญหาที่โครงการไม่สามารถที่จะจัดให้มีห้องพักได้ตามที่กำหนดไว้ ถ้าโครงการประสบปัญหาด้านการเงิน ปัญหาเหล่านี้ ในประเทศที่ได้มีการพัฒนาธุรกิจใหม่แข่งอย่าง ต่อเนื่อง ได้ตระหนักว่าสามารถก่อให้เกิดผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจและความสงบเรียบร้อย ของประชาชนได้ จึงได้มีการออกกฎหมายมารองรับธุรกิจดังกล่าวโดยเฉพาะ เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้ซื้อสิทธิ ซึ่งเป็นผู้บริโภคให้มีหลักประกันที่ชัดเจน สำหรับประเทศไทย ในปัจจุบัน ยังไม่มีกฎหมายโดยเฉพาะมาควบคุมธุรกิจดังกล่าว ถึงแม้ว่าปัญหาที่เกิดขึ้นจะเป็นปัญหาที่เกิดขึ้น ในลักษณะเดียวกันก็ตาม ดังนั้น จึงมีความจำเป็นที่จะต้องศึกษาว่ากฎหมายที่มีอยู่ว่าเพียงพอต่อ การคุ้มครองผู้บริโภคเพียงใด และธุรกิจใหม่แข่ง เป็นธุรกิจที่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อความสงบ เรียบร้อยของประชาชนหรือไม่ ซึ่งจะได้กล่าวในบทที่ 3 และ 4 ตามลำดับ



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย