

ภาคผนวก ก

คำนิยาม

- 1) อสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา 139 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หมายความว่า ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างอันติดอยู่กับที่ดิน มีลักษณะเป็นการถาวร หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึง ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดิน หรือทรัพย์สินติดกับที่ดิน หรือประกอบเป็นอันหนึ่งอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย
- 2) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ธุรกิจที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการจำหน่ายจ่ายโอนหรือการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองของอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อประโยชน์ในการค้า ได้แก่ การซื้อขายบ้านและที่ดิน การให้เช่าสำนักงานหรือร้านค้า การให้เช่าห้องพักแบบอพาร์ทเมนต์ และอื่น ๆ เป็นต้น
- 3) บ้านเดี่ยว หมายถึง บ้านที่ปลูกสร้างหลังเดียวโดด ๆ ที่มีบริเวณที่ดินโดยรอบเป็นบ้านชั้นเดียว 2 ชั้น หรือมากกว่าก็ได้ แล้วแต่นขนาดของครอบครั
- 4) บ้านแฝด หมายถึง บ้านที่มีผนังด้านหนึ่งมีลักษณะติดกัน (ผนังร่วม) ดังนั้นรั้วด้านหนึ่งจึงใช้ร่วมกันด้วย ส่วนอีก 3 ด้านจะมีบริเวณที่ดินโดยรอบ
- 5) บ้านแถว หมายถึง บ้านหลาย ๆ หลังติดต่อกันเป็นบ้านแถวจำนวนมากกว่า 3 หลัง แต่เดิมถ้าการก่อสร้างใช้ไม้เป็นวัสดุส่วนใหญ่ เรามักจะเรียกว่าห้องแถวหรือเรือนแถว แต่ถ้าเป็นโครงสร้างคอนกรีตผนังก่ออิฐก็จะเรียกว่า ตึกแถว โดยมีศัพท์ใหม่ที่ใช้เรียกแทนบ้านแถวว่า “ทาวเฮ้าส์” ซึ่งตามความหมายเดิมจะหมายถึง ลักษณะที่อยู่อาศัยที่มีทำเลอยู่ใจกลางเมือง ต่อมาภายหลังมีความนิยมเกิดขึ้น จึงเรียกบ้านแถวในลักษณะนี้ว่า “ทาวเฮ้าส์” กันหมด ไม่ว่าจะอยู่ใจกลางเมืองหรือไปปลูกสร้างกันกลางทุ่งนา
- 6) แฟลตหรืออพาร์ทเมนต์ หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่เกิดจากความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมากในที่ดินที่จำกัด จึงต้องก่อสร้างเป็นอาคารหลายชั้น ทำให้สามารถสร้างได้หลายห้องในอาคารเดียวโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เช่า ไม่ได้มีไว้ขาย เป็นที่พักอาศัยหรืออาคารที่พักอาศัยที่ผู้ที่อยู่อาศัยต้องเช่าพักเอาเองเท่านั้น โดยกรรมสิทธิ์ทั้งผืนดินและทั้งอาคารนั้นเป็นของเจ้าของคนเดียว และทุกคนที่อาศัยในอาคารนั้นต้องปฏิบัติตามในกฎระเบียบที่อพาร์ทเมนต์กำหนด นอกจากนี้แล้วระยะเวลาการเช่าพักก็จะมีกำหนดที่แน่นอน

7) หอพักหรือห้องเช่า มีลักษณะคล้ายอพาร์ทเมนต์ แต่มีข้อที่แตกต่างกันตรงที่พักอาศัยประเภทหอพักหรือห้องเช่าตรงที่ลักษณะอาคารจะมีขนาดเล็กกว่าและมีราคาต่ำกว่าส่วนมากจะบริหารจัดการในรูปของเจ้าของคนเดียวที่เป็นบุคคลธรรมดา

8) อาคารชุด (คอนโดมิเนียม) หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่มีการก่อสร้างเป็นอาคารสูงหลายชั้น หลายห้องเช่นเดียวกับอพาร์ทเมนต์ แต่มีการจัดแบ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทั้งหมดออกเป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง อาคารชุดจะประกอบด้วยห้องชุดที่เจ้าของห้องแต่ละห้องแยกถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ที่ดิน ทางเดินบันได ลิฟท์ สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส ห้องออกกำลังกาย ห้องประชุม ฯลฯ โดยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลนี้สามารถแบ่งแยกขายได้อิสระเมื่ออาคารชุดได้ก่อสร้างแล้วเสร็จและจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายเรียบร้อยแล้ว

9) พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507 เป็นพระราชบัญญัติที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้มีกฎหมายควบคุมหอพักเอกชนที่เป็นที่พักของเด็กและเยาวชนหรือผู้ที่อยู่ในระหว่างการศึกษาให้มีการดูแลควบคุม เนื่องจาก บรรดาหอพักต่าง ๆ ของเอกชนที่จัดตั้งขึ้น ไม่มีกฎหมายควบคุม ผู้จัดตั้งหอพักได้ดำเนินการเพื่อประโยชน์ในการค้ามากกว่า เพื่อสวัสดิภาพและอาจก่อให้เกิดความไม่สงบเรียบร้อย ผิดศีลธรรมอันดี หรือ อาจเป็นภัยต่อประเทศชาติ โดยสถานที่อยู่อาศัยที่อยู่ในข่ายควบคุมตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507 นี้ หมายถึง สถานที่ให้เช่าพักเชิงพาณิชย์ที่มีนักเรียนนักศึกษาอายุไม่เกิน 25 ปี และศึกษาไม่เกินระดับปริญญาตรีเข้าพักตั้งแต่ 5 คนขึ้นไป มีการเรียกเก็บค่าตอบแทนการพักจากผู้พัก และไม่ใช่อาคารที่ดำเนินการโดยสถานศึกษา ดังนั้น สถานที่ให้เช่าพักทุกแห่ง ไม่ว่าจะเป็นเรียกว่า “หอพัก แมนชั่น อพาร์ทเมนต์ คอนโด หรืออื่น ๆ” หากรับนักเรียนนักศึกษาเข้าพักเกิน 5 คนและเข้าลักษณะตามที่กล่าวข้างต้น ถือว่า อยู่ในข่ายต้องถูกควบคุมตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507 นี้ทั้งสิ้น