



เค้าโครงรายวิชา (Course Syllabus)

RB312 Real Estate Development Regulation ภาค 1/2562 Section/Group : 8200/01

หลักสูตรบริหารธุรกิจบัณฑิต (สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

1. อาจารย์ผู้สอน/ผู้รับผิดชอบรายวิชา พร้อมข้อมูลการติดต่อ (Lecture and Course Administrator with Contact Information)

อาจารย์ ดร. ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ และวิทยากรรับเชิญ

มธ. ศูนย์รังสิต ห้อง 606 คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

มธ. ศูนย์ท่าพระจันทร์ โครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

เบอร์โทรศัพท์ 0939659597

Email: choochart@tbs.ac.th

2. วันและเวลาบรรยาย (Class Date and Time) : ห้องบรรยาย (Classroom) :

จันทร์ เวลา 13.30-16.30 น. ห้อง พบ 305

3. วัตถุประสงค์ (Course Objectives)

1. ให้นักศึกษามีความเข้าใจในคำนิยามพื้นฐาน และหลักเกณฑ์ต่างๆเบื้องต้นที่เกี่ยวข้องกับหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
2. ให้นักศึกษาสามารถนำกฎ ระเบียบ และข้อบังคับต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มาใช้อย่างถูกต้อง ตลอดจนการนำความรู้เชิงทฤษฎีมาประยุกต์กับกรณีศึกษาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบต่างๆ อาทิ เช่น หมู่บ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม ศูนย์การค้าและโรงแรม เป็นต้น

4. ผลลัพธ์การเรียนรู้ที่คาดหวัง (Expected Learning Outcomes)

คุณธรรม จริยธรรม	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
ข้อ1 หลัก มีความซื่อสัตย์สุจริต เสียสละไม่เอาเปรียบผู้อื่น มีความรับผิดชอบต่อตนเอง สังคม และสิ่งแวดล้อม	1.มีความซื่อสัตย์สุจริต เสียสละไม่เอาเปรียบผู้อื่น มีความรับผิดชอบต่อตนเอง สังคม และสิ่งแวดล้อม
ข้อ3 รอง มีวินัย เคารพและปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และข้อบังคับต่างๆ ขององค์กรและสังคม	2.มีวินัย เคารพและปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และข้อบังคับต่างๆ ในห้องเรียน
ความรู้	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
ข้อ1 หลัก มีความรู้และความเข้าใจในสาระสำคัญของศาสตร์ด้านบริหารธุรกิจ	มีความรู้และความเข้าใจในสาระสำคัญของศาสตร์ด้านบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ทักษะทางปัญญา	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
ข้อ1 หลัก สามารถสืบค้น ประเมินข้อมูลจากหลายแหล่งและมีประสิทธิภาพด้วยตนเอง เพื่อให้ได้สารสนเทศที่เป็นประโยชน์ในการใช้งานตามสถานการณ์แวดล้อมทางธุรกิจ	สามารถสืบค้น ประเมินข้อมูลจากหลายแหล่งและมีประสิทธิภาพด้วยตนเอง เพื่อให้ได้สารสนเทศที่เป็นประโยชน์ในการใช้งาน
ทักษะความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลและความรับผิดชอบ	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
ข้อ1 รอง สามารถทำงานเป็นกลุ่มและมีทักษะในการทำงานเป็นทีม แสดงภาวะผู้นำ สมาชิกของกลุ่มได้อย่างเหมาะสม และสามารถปรับตัวเชิงวิชาชีพได้	สามารถทำงานเป็นกลุ่มและมีทักษะในการทำงานเป็นทีม แสดงภาวะผู้นำ สมาชิกของกลุ่มได้อย่างเหมาะสม
ทักษะการวิเคราะห์เชิงตัวเลข การสื่อสาร และการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศ	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
ข้อ3 รอง สามารถสื่อสารเพื่ออธิบายและสร้างความเข้าใจในรูปแบบการพูด การเขียน ที่เหมาะสมสำหรับกลุ่มบุคคลที่แตกต่างกัน ทั้งที่เป็นข้อมูลธุรกิจและข้อมูลอื่น	สามารถทำงานเป็นกลุ่มและมีทักษะในการทำงานเป็นทีม แสดงภาวะผู้นำ สมาชิกของกลุ่มได้อย่างเหมาะสม

5. กฎกติกา / เกณฑ์การตัดเกรด (Course Rules , Grading Criteria)

การประเมินผล:

Class Discussion/Participation	20%
Case and Presentation	40%
Final Examination	40%
รวมคะแนนทั้งสิ้น	100%

วัน และเวลาสอบกลางภาค:

ไม่มีการสอบกลางภาค

วัน – เวลาสอบไล่

ศุกร์ที่ 13 ธ.ค.62 เวลา 13.00-16.00 น.

ช่วงของการถอนรายวิชาโดยบันทึกอักษร “W”

14 ต.ค. - 17 พ.ย. 2562

6. เอกสารการอ้างอิงประกอบการเรียนการสอน (Reference Material)

1. ศ.ดร.ทวีเกียรติ มีนะกนิษฐ. 2556. กฎหมายเบื้องต้นทางธุรกิจ สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ครั้งที่ 15
2. วิเชษฐ์ สุวิสิทธิ์และขวัญชัย ไรจนนนท์. 2554. กฎหมายจัดสรรที่ดินและอาคารชุดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์. อมรินทร์ พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน)
3. หลักกฎหมายภาษีอากร อ.ดุยลักษณ์ ตราชูธรรม
4. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

5. ประมวลกฎหมายที่ดิน
6. เอกสารเพิ่มเติมจากอาจารย์ผู้บรรยาย

7. หัวข้อการเรียนการสอน / แผนการสอน (Course Plan)

สัปดาห์ Week	วันที่ Date	หัวข้อการบรรยาย Topic	อาจารย์ผู้สอน Lecturer
1	19 ส.ค.62	ชี้แจงแผนการเรียนการสอน การวัดผล บหน้า ภาพรวมกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ควรรู้ ประมวลกฎหมายที่ดิน - เอกสารสิทธิ์ (กรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง) - การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ - ทางเข้าออก (ทางสาธารณะ / ทางส่วนบุคคล / ทางภาระจำยอม / ทางจำเป็น) - การครอบครองและการแย่งการครอบครอง	อ. ดร. ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
2	26 ส.ค.62	กฎกระทรวง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลง อาคารบางชนิดหรือบางประเภท พระราชบัญญัติการผังเมือง - ผังเมืองกับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการควบคุมการใช้ที่ดินตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมในเขตกรุงเทพฯ (ผังสี / เขตทาง ฯลฯ) การจำกัดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายต่างๆ (แนวเวนคืน / เขตชายฝั่งทะเล / เขตป่าไม้ / เขตป่าสงวน / เขต สปก. / เขตอุทยาน / เขตความปลอดภัยการบิน ฯลฯ)	ดร. วิรัช ศิลป์เสวีกุล
3	2 ก.ย.62	พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร - การควบคุมอาคารของหน่วยราชการ: ความรู้เกี่ยวกับอาคาร - ประเภทอาคาร (อาคาร / อาคารสูง / อาคารขนาดใหญ่ / อาคารขนาดใหญ่พิเศษ)	ดร. วิรัช ศิลป์เสวีกุล
4	9 ก.ย.62	Case : 1 เอกสารสิทธิ์ Case : 2 ผังเมือง ข้อจำกัดในการก่อสร้างอาคารประเภทต่างๆ Case : 3 การจำกัดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามข้อบัญญัติท้องถิ่น	อ. ดร. ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ

สัปดาห์ Week	วันที่ Date	หัวข้อการบรรยาย Topic	อาจารย์ผู้สอน Lecturer
5	16 ก.ย.62	พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน - การจัดสรรที่ดินคืออะไร? - การขออนุญาตจัดสรรที่ดินขนาดต่างๆ (ขนาดใหญ่ / กลาง / เล็ก) มีข้อกำหนด และการดำเนินการอย่างไร? - การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ขนาดเล็กพิเศษ คืออะไร? มีข้อกำหนด และการดำเนินการแตกต่างจากการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 อย่างไร?	ดร. วิรัช ศิลป์เสวีกุล
6	23 ก.ย.62	กรณีศึกษา การจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก 1. เอกสารสิทธิ์ 2. ผังเมืองรวมและข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง 3. กฎกระทรวง เทศบัญญัติ และข้อบัญญัติควบคุมอาคาร 4. ข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน 5. การศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)	อ. ดร. ชูชาติ เตชะโพธิ์วรรณ
สัปดาห์สอบกลางภาค 29 ก.ย., 1-6 ต.ค. 2562 (วิชานี้ไม่มีสอบกลางภาค)			
7	7 ต.ค.62	พระราชบัญญัติอาคารชุด การศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)	ดร. วิรัช ศิลป์เสวีกุล
8	21 ต.ค.62 13.30 -16.30	กรณีศึกษา การพัฒนาโครงการอาคารชุด 1. เอกสารสิทธิ์ 2. ข้อบัญญัติผังเมือง 3. กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น 4. พรบ. อาคารชุด 5. การศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)	อ. ดร. ชูชาติ เตชะโพธิ์วรรณ
9	21 ต.ค.62 16.30-19.30	การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร - การขออนุญาตก่อสร้างตามมาตรา 21 และมาตรา 39 ทวิ - การขออนุญาตก่อสร้างอาคารประเภทต่างๆ (อาคารทั่วไป / อาคารสูง / อาคารขนาดใหญ่ / อาคารขนาดใหญ่พิเศษ) มีข้อกำหนด และการดำเนินการอย่างไร? - การขออนุญาตเชื่อมทาง และท่อระบายน้ำ	ดร. วิรัช ศิลป์เสวีกุล

สัปดาห์ Week	วันที่ Date	หัวข้อการบรรยาย Topic	อาจารย์ผู้สอน Lecturer
10	28 ต.ค.62	กฎหมายที่ควรทราบเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร - การจ้างเหมา / การประมูล - การควบคุมการก่อสร้าง - การขอเลขที่บ้านและการเชื่อมต่อสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า ประปา) - การขออนุญาตใช้อาคาร (อ. 6) - การตรวจสอบอาคารประจำปี (ร. 1)	ดร. วิรัช ศิลป์เสวีกุล
11	4 พ.ย.62	กรณีศึกษา การขออนุญาตก่อสร้างตามมาตรา 21 และ มาตรา 39 ทวิ ** นักศึกษาเตรียมสำเนาโฉนดที่ดิน บัตรประชาชน และทะเบียนบ้าน เพื่อใช้ประกอบการทำกรณีศึกษา**	อ. ดร. ชูชาติ เตชะโพธิ์วรรณ
12	11 พ.ย.62	การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และนิติบุคคลอาคารชุด การขอเอกสารกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อช. 2) การจัดทำสัญญามาตรฐาน (บ้านจัดสรร / อาคารชุด)	อ. ดร. ชูชาติ เตชะโพธิ์วรรณ
13	18 พ.ย.62	การขายและการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ - การขายและการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ - การจดทะเบียนนิติกรรมที่สำนักงานที่ดิน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง การจำนอง และการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ การคุ้มครองผู้บริโภคตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค	อ. ดร. ชูชาติ เตชะโพธิ์วรรณ
14	25 พ.ย.62 13.30-16.30	ภาษีที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ - ภาษีจากการขายอสังหาริมทรัพย์ - ภาษีจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ภาษีจากการถือครองอสังหาริมทรัพย์	ผศ. ดร. ปัญญา อิศระวรวานิช
15	25 พ.ย.62 16.30-19.30	สัมมนากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สรุป	อ. ดร. ชูชาติ เตชะโพธิ์วรรณ
ศุกร์ที่ 13 ธ.ค.62 เวลา 13.00-16.00 น.			