



เค้าโครงรายวิชา (Course Syllabus)

RB312 Real Estate Development Regulation ภาค 1/2564 Section/Group : 2300/01

หลักสูตรบริหารธุรกิจบัณฑิต (สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

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

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ และอาจารย์พิเศษ

มธ. ศูนย์รังสิต ห้อง 606 คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

มธ. ศูนย์ท่าพระจันทร์ โครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

เบอร์โทรศัพท์ 0939659597

Email: choochart@tbs.tu.ac.th

<https://line.me/R/ti/g/kVApJelm1V>



- วันและเวลาบรรยาย (Class Date and Time) : ทุกวันอังคาร เวลา 09.30-12.30 น.
ห้องบรรยาย (Classroom) : ห้อง SC3047

- วัตถุประสงค์ (Course Objectives)

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

- 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

- กฎกติกา / เกณฑ์การตัดเกรด (Course Rules , Grading Criteria)

การประเมินผล:

ที่	รายละเอียด	สัดส่วนของการประเมิน
1	Class Discussion/Participation	10%
2	Quiz and Homework	20%
3	Case and Presentation	30%
4	Final Examination	40%
Total		100%

วัน และเวลาสอบกลางภาค:

ไม่มีการสอบกลางภาค

วัน – เวลาสอบไล่

พุธที่ 30 พ.ย.65 เวลา 9.00-12.00 น

ช่วงของการถอนรายวิชาโดยบันทึกอักษร “W”

26 ส.ค. - 16 ต.ค. 2565

- เอกสารการอ้างอิงประกอบการเรียนการสอน (Reference Material)

ตำราหลัก :

1. ศ.ดร.ทวีเกียรติ มินะกะนิษฐ์. 2561. กฎหมายเบื้องต้นทางธุรกิจ. พิมพ์ครั้งที่ 17. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. 458 หน้า.

2. วิเศษณ์ สุวิสิทธิ์และขวัญชัย โรจนกันนท์. 2557.พิมพ์ครั้งที่ 2. กฎหมายจัดสรรที่ดินและอาคารชุดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์.กรุงเทพฯ: อัมรินทร์พรินต์ติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน).394 หน้า.
3. ดุยลักษณ์ ตราชูธรรม. 2555. พิมพ์ครั้งที่ 4 (แก้ไขเพิ่มเติม).หลักกฎหมายภาษีอากร.กรุงเทพมหานคร: สถาบันT.TrainingCenter.347 หน้า.

ตำราอ่านประกอบ :

1. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
2. ประมวลกฎหมายที่ดิน
3. เอกสารเพิ่มเติมจากอาจารย์ผู้บรรยาย

4. หัวข้อการเรียนการสอน / แผนการสอน (Course Plan)

สัปดาห์ Week	วันที่ Date	หัวข้อการบรรยาย Topic	อาจารย์ผู้สอน Lecturer
1	9 ส.ค.65	- ชี้แจงแผนการเรียนการสอน การวัดผล - บทนำ - ภาพรวมกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ควรรู้	ผศ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
2	16 ส.ค.65	- ประมวลกฎหมายที่ดิน - เอกสารสิทธิ์ (กรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง) - การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ - ทางเข้าออก (ทางสาธารณะ / ทางส่วนบุคคล / ทางภาระจำยอม / ทางจำเป็น) - การครอบครองและการแย่งการครอบครอง - กรณีศึกษา 1 ลูกกล้วยแขกพระพยอม: เอกสารสิทธิ์และการแย่งการครอบครอง	ผศ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
3	23 ส.ค.65	- การจำกัดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายต่างๆ (แนวเวนคืน / เขตชายฝั่งทะเล / เขตป่าไม้ / เขตป่าสงวน / เขต สปก. / เขตอุทยาน / เขตความปลอดภัยการบิน ฯลฯ) - กรณีศึกษา 2 ที่ดินบนเกาะ : การจำกัดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายเฉพาะท้องถิ่น	ผศ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
4	30 ส.ค.65	- กฎกระทรวง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ตัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท - พระราชบัญญัติการผังเมือง	อ.ดร.วิรัช ศิลป์เสวีกุล

สัปดาห์ Week	วันที่ Date	หัวข้อการบรรยาย Topic	อาจารย์ผู้สอน Lecturer
		- ผังเมืองกับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการควบคุมการใช้ที่ดินตามกฎหมายผังเมืองรวมในเขตกรุงเทพฯ (ผังสี / เขตทาง ฯลฯ)	
5	6 ก.ย.65	- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร - การควบคุมอาคารของหน่วยราชการ: ความรู้เกี่ยวกับอาคาร - ประเภทอาคาร (อาคาร / อาคารสูง / อาคารขนาดใหญ่ / อาคารขนาดใหญ่พิเศษ) - กรณีศึกษา 3 ผังเมืองและการก่อสร้างอาคารประเภทต่างๆ	อ.ดร.วิรัช ศิลป์เสวีกุล
6	13 ก.ย.65	- พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน - การจัดสรรที่ดินคืออะไร? - การขออนุญาตจัดสรรที่ดินขนาดต่างๆ (ขนาดใหญ่ / กลาง / เล็ก) มีข้อกำหนด และการดำเนินการอย่างไร? - การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ขนาดเล็กพิเศษ คืออะไร? มีข้อกำหนด และการดำเนินการแตกต่างจากการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 อย่างไร?	อ.ดร.วิรัช ศิลป์เสวีกุล
7	20 ก.ย.65	- กรณีศึกษา 4 การจัดสรรที่ดินขนาดเล็กพิเศษ 1. เอกสารสิทธิ์ 2. ผังเมืองรวมและข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง 3. กฎกระทรวง เทศบัญญัติ และข้อบัญญัติควบคุมอาคาร 4. ข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน	อ.ดิษย์ฐา จิราศิริวรภัทร
สัปดาห์สอบกลางภาค 26 ก.ย. – 3 ต.ค. 2564 (วิชานี้ไม่มีสอบกลางภาค)			
8	4 ต.ค. 65	- พระราชบัญญัติอาคารชุด - การศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)	อ.ดร.วิรัช ศิลป์เสวีกุล
9	11 ต.ค. 65	- การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร - การขออนุญาตก่อสร้างตามมาตรา 21 และมาตรา 39 ทวิ - การขออนุญาตก่อสร้างอาคารประเภทต่างๆ (อาคารทั่วไป / อาคารสูง / อาคารขนาดใหญ่ / อาคารขนาดใหญ่พิเศษ) มีข้อกำหนด และการดำเนินการอย่างไร? - การขออนุญาตเชื่อมทางและท่อระบายน้ำ	อ.ดร.วิรัช ศิลป์เสวีกุล
10	18 ต.ค. 65	- กฎหมายที่ควรทราบเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร - การจ้างเหมา / การประมูล - การควบคุมการก่อสร้าง - การขอเลขที่บ้านและการเชื่อมต่อสาธารณูปโภค (ทาง / ไฟฟ้า / ประปา ฯลฯ)	อ.ดร.วิรัช ศิลป์เสวีกุล

สัปดาห์ Week	วันที่ Date	หัวข้อการบรรยาย Topic	อาจารย์ผู้สอน Lecturer
		- การตรวจสอบและการอนุญาตใช้อาคาร (อ. 6) - การตรวจสอบอาคารประจำปี (ร. 1)	
11	25 ต.ค. 65	- กรณีศึกษา 5 การพัฒนาโครงการอาคารชุด - เอกสารสิทธิ์ - ข้อบัญญัติผังเมือง - กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น - พรบ. อาคารชุด - การศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) - กรณีศึกษา 6 การขออนุญาตก่อสร้างตามมาตรา 21 และมาตรา 39 ทวิ ** นักศึกษาเตรียมสำเนาโฉนดที่ดิน บัตรประชาชน และทะเบียนบ้านเพื่อใช้ประกอบการทำกรณีศึกษา**	ผศ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
12	1 พ.ย. 65	- การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และนิติบุคคลอาคารชุด - การขอเอกสารกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อช. 2) - การจัดทำสัญญามาตรฐาน (บ้านจัดสรร / อาคารชุด)	รศ.ดร.สมเกียรติ วรรณปัญญานันต์
13	8 พ.ย. 65	- การขายและการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ - การขายและการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ - การจดทะเบียนนิติกรรมที่สำนักงานที่ดิน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง - การจำนอง และการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ - การคุ้มครองผู้บริโภคตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค	รศ.ดร.สมเกียรติ วรรณปัญญานันต์
14	15 พ.ย. 65	- ภาษีที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ - ภาษีจากการขายอสังหาริมทรัพย์ - ภาษีจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ - ภาษีจากการถือครองอสังหาริมทรัพย์	รศ.ดร.ปัญญา อิศระรวาณิช
15	22 พ.ย. 65	- สัมมนากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สรุป	ผศ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
สัปดาห์สอบปลายภาค พุทธศักราช 30 พ.ย.65 เวลา 9.00-12.00 น			