



เค้าโครงรายวิชา (Course Syllabus)

ธอ.312 กฎและระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาค 2/2563

หลักสูตรบริหารธุรกิจบัณฑิต (สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์)

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

รองศาสตราจารย์ ดร. นิติ รัตนปรีชาเวช และวิทยากรรับเชิญ

มธ. ศูนย์รังสิต ห้อง 711 คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

มธ. ศูนย์ท่าพระจันทร์ โครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

เบอร์โทรศัพท์ 081-484-4524 Email: nitir2001@yahoo.com LINE ID: nitiratta



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

อังคาร เวลา 13.30-16.30 น.

ห้อง SC3043

3. วัตถุประสงค์ (Course Objectives)

3.1 ให้นักศึกษามีความเข้าใจในคำนิยามพื้นฐาน และหลักเกณฑ์ต่าง ๆ เบื้องต้นที่เกี่ยวข้องกับหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

3.2 ให้นักศึกษาสามารถนำกฎ ระเบียบ และข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มาใช้อย่างถูกต้อง ตลอดจนการนำความรู้เชิงทฤษฎีมาประยุกต์กับกรณีศึกษาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบต่าง ๆ อาทิ เช่น หมู่บ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม ศูนย์การค้า และโรงแรม เป็นต้น

4. ผลลัพธ์การเรียนรู้ที่คาดหวัง (Expected Learning Outcomes)

คุณธรรม จริยธรรม	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
ข้อ1 หลัก มีความซื่อสัตย์สุจริต เสียสละไม่เอาเปรียบผู้อื่น มีความรับผิดชอบต่อตนเอง สังคม และสิ่งแวดล้อม ข้อ3 รอง มีวินัย เคารพและปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และข้อบังคับต่าง ๆ ขององค์กรและสังคม	1. มีความซื่อสัตย์สุจริต เสียสละไม่เอาเปรียบผู้อื่น มีความรับผิดชอบต่อตนเอง สังคม และสิ่งแวดล้อม 2. มีวินัย เคารพและปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และข้อบังคับต่าง ๆ ขององค์กรและสังคม
ความรู้	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
ข้อ 1 หลัก มีความรู้และความเข้าใจในสาระสำคัญของศาสตร์ด้านบริหารธุรกิจ	มีความรู้และความเข้าใจในสาระสำคัญของศาสตร์ด้านการกฎหมายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
ทักษะทางปัญญา	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง

ข้อ 1 หลัก สามารถสืบค้น ประเมินข้อมูลจากหลายแหล่ง และมีประสิทธิภาพด้วยตนเอง เพื่อให้ได้สารสนเทศที่เป็นประโยชน์ในการใช้งานตามสถานการณ์แวดล้อมทางธุรกิจ	สามารถสืบค้น ประเมินข้อมูลจากหลายแหล่งและมีประสิทธิภาพด้วยตนเอง เพื่อให้ได้สารสนเทศที่เป็นประโยชน์ในการวิจัย
ทักษะความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลและความรับผิดชอบ	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
ข้อ 1 รอง สามารถทำงานเป็นกลุ่มและมีทักษะในการทำงานเป็นทีม แสดงภาวะผู้นำ สมาชิกของกลุ่มได้อย่างเหมาะสม และสามารถปรับตัวเชิงวิชาชีพได้	สามารถทำงานเป็นกลุ่มและมีทักษะในการทำงานเป็นทีม แสดงภาวะผู้นำ สมาชิกของกลุ่มได้อย่างเหมาะสม และสามารถปรับตัวเชิงวิชาชีพได้
ทักษะการวิเคราะห์เชิงตัวเลข การสื่อสาร และการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศ	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
ข้อ 3 รอง สามารถประยุกต์ใช้หลักคณิตศาสตร์ สถิติ การวิเคราะห์เชิงปริมาณมาใช้ในการวิเคราะห์และตัดสินใจทางธุรกิจและชีวิตประจำวัน	สามารถประยุกต์ใช้หลักคณิตศาสตร์ สถิติ การวิเคราะห์เชิงปริมาณมาใช้ในการวิเคราะห์และตัดสินใจทางธุรกิจและชีวิตประจำวัน

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

Test	15%
Group Project Presentation	45%
- สรุปบทเรียน	15%
- Final Project	30%
Final Examination	40%
รวมคะแนนทั้งสิ้น	<u>100%</u>

Group Project Presentation (45%)

สรุปใจความสำคัญของบทเรียนแต่ละครั้ง (15%): ให้นักศึกษา จับสลากเพื่อแบ่งหัวข้อที่ได้เรียนมาในแต่ละครั้ง เพื่อทำการนำเสนอ ถึงประเด็นสำคัญของบทเรียน พร้อมการอธิบายกรณีศึกษาจริง เพื่อแสดงให้เห็นถึงความรู้ความเข้าใจ ตลอดจน เพื่อการทบทวนบทเรียนให้กับเพื่อนนักศึกษา

Final Project Presentation (30%): ให้นักศึกษาทำการเลือกที่ดินเปล่า เพื่อทำการศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อะไรก็ได้ ที่ใดก็ได้ และให้นำเสนอโดยละเอียดถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องในทุกขั้นตอนเพื่อประกอบการตัดสินใจของผู้บริหารในการเลือกซื้อที่ดินนั้น ๆ โดยต้องมีการนำเสนอถึงลักษณะอาคารด้วย (การให้คะแนนจะขึ้นอยู่กับความซับซ้อนที่ดินและอาคารที่เลือกทำด้วย)

วันและเวลาสอบกลางภาค ไม่มีการสอบกลางภาค

วันและเวลาสอบไล่ 27 พฤษภาคม 2564 เวลา 9.00-12.00 น.

ช่วงวันสุดท้ายของการขอถอนลักษณะวิชาโดยได้รับ “W” คือ ระหว่างวันที่ 24 มี.ค. – 6 พ.ค. 2564

6. กฎ กติกาโดยทั่วไปในห้องเรียน

“การนำเสนอทั้งหมดไม่ควรมีกระดาษโน้ตย่อ”

“การนำเสนอในกลุ่มทุกครั้งนักศึกษาในกลุ่มที่มาแสดงตัวเท่านั้น จึงจะได้คะแนน โดยไม่จำเป็นต้องนำเสนอทุกคน”

“อาจมีการให้คะแนนเช็คชื่อแบบสุ่ม”

“ไม่มีการจัดสอบ/นำเสนอพิเศษ เว้นแต่เหตุสุดวิสัย เช่น อุบัติเหตุ ภัยธรรมชาติ โรคภัยไข้เจ็บ”

7. เอกสารอ้างอิงประกอบการเรียนการสอน (Reference Material)

1. ศ.ดร.ทวีเกียรติ มินะกะนิษฐ์. 2556. กฎหมายเบื้องต้นทางธุรกิจ สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ครั้งที่ 15
2. วิเชษฐ์ สุวิสิทธิ์และขวัญชัย โรจนกันันท์. 2554. กฎหมายจัดสรรที่ดินและอาคารชุดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์. อมรินทร์ พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน)
3. หลักกฎหมายภาษีอากร ผศ.ดุยลักษณ์ ตราชูธรรม
4. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
5. ประมวลกฎหมายที่ดิน
6. เอกสารเพิ่มเติมจากอาจารย์ผู้บรรยาย

8. หัวข้อการเรียนการสอน / แผนการสอน (Course Plan)

สัปดาห์ที่	วันที่	หัวข้อบรรยาย	อาจารย์ผู้สอน
1	26 ม.ค. 64	ภาพรวมกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ควรรู้	รศ.ดร.นิติ รัตนปรีชาเวช
2	2 ก.พ. 64	ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ #1 กรรมสิทธิ์ ภาระจำยอม ภาระติดพัน การเช่า	อ.ธนภณ หลิวสกุล
3	9 ก.พ. 64	ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ #2 นิติกรรม สัญญาซื้อขาย จำนอง นายหน้า	อ.ธนภณ หลิวสกุล
4	16 ก.พ.64	พระราชบัญญัติอาคารชุด และการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม	อ.ดร.วิรัช ศิลป์เสวีกุล
5	23 ก.พ.64	พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543	อ.ดร.วิรัช ศิลป์เสวีกุล
6	2 มี.ค.64	ขั้นตอนการขออนุญาตจดทะเบียน/แนวทางการจัดตั้งนิติบุคคลบ้าน จัดสรร-อาคารชุด	อ.ดร.วิรัช ศิลป์เสวีกุล
7	9 มี.ค.64	- ผังเมืองกับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการควบคุมการใช้ที่ดิน ในเขตกรุงเทพฯ - พระราชบัญญัติการผังเมือง	รศ.ดร.นิติ รัตนปรีชาเวช
สัปดาห์สอบกลางภาค 10-17 มีนาคม 2564 (วิชานี้ไม่มีสอบกลางภาค)			
8	23 มี.ค. 64	- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522	อ.ดร.วิรัช ศิลป์เสวีกุล

สัปดาห์ ที่	วันที่	หัวข้อบรรยาย	อาจารย์ผู้สอน
		- การควบคุมอาคารของหน่วยราชการ: ความรู้เกี่ยวกับอาคารและการควบคุมอาคาร - กรณีศึกษา	
9	30 มี.ค. 64	- การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร - การขออนุญาตก่อสร้างตามมาตรา 21 และมาตรา 39 ทวิ - การขออนุญาตก่อสร้างอาคารประเภทต่างๆ (อาคารทั่วไป / อาคารสูง / อาคารขนาดใหญ่ / อาคารขนาดใหญ่พิเศษ) มีข้อกำหนด และการดำเนินการอย่างไร? - การขออนุญาตเชื่อมทางและท่อระบายน้ำ	อ.ดร.วิรัช ศิลป์เสวีกุล
10	6 เม.ย. 64 Makeup	- สบย้อย - การประยุกต์ใช้ความรู้ทางด้านกฎหมายผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	รศ.ดร.นิติ รัตนปรีชาเวช
จัดการเรียนการสอนช่วงวันสงกรานต์ 12-18 เม.ย.64			
11	20 เม.ย. 64	กฎหมายที่ควรทราบเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร - การจ้างเหมา / การประมูล - การควบคุมการก่อสร้าง - การขอเลขที่บ้านและการเชื่อมต่อสาธารณูปโภค (ทาง ไฟฟ้า ประปา ฯลฯ) - การขออนุญาตใช้อาคาร (อ. 6) - การตรวจสอบอาคารประจำปี (ร. 1)	อ.ดร.วิรัช ศิลป์เสวีกุล
12	27 เม.ย.64	การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ - พรบ. การจัดรูปที่ดิน พ.ศ. 2547 - ระเบียบ ขั้นตอน และแนวทางปฏิบัติในการจัดรูปที่ดิน - กรณีศึกษาการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่	อ.แคล้ว ทองสม
13	4 พ.ค.64 Makeup	- ภาษีที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ - ภาษีจากการขายอสังหาริมทรัพย์ - ภาษีจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ - ภาษีจากการถือครองอสังหาริมทรัพย์	รศ.ดร.ปัญญา อิสระวราณิช
14	11 พ.ค.64 Makeup	#1 Project Presentation สรุปหลักการของแต่ละบทเรียน	รศ.ดร.นิติ รัตนปรีชาเวช
15	18 พ.ค.64	#2 Final Project Presentation	รศ.ดร.นิติ รัตนปรีชาเวช
สอบปลายภาค 27 พฤษภาคม 2564 เวลา 9.00-12.00 น.			