



เค้าโครงรายวิชา (Course Syllabus)

ธอ.312 กฎและระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาค 2/2564

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 Online



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	20%
Group Project Presentation	40%
Final Examination	<u>40%</u>
รวมคะแนนทั้งสิ้น	<u>100%</u>

Group Project Presentation (40%)

Final Project Presentation: ให้นักศึกษาทำการเลือกที่ดินเปล่า เพื่อทำการศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อะไรก็ได้ ที่ใดก็ได้ และให้นำเสนอโดยละเอียดถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องในทุกขั้นตอนเพื่อประกอบการตัดสินใจของผู้บริหารในการเลือกซื้อที่ดินนั้น ๆ โดยต้องมีการนำเสนอถึงลักษณะอาคารด้วย (การให้คะแนนจะขึ้นอยู่กับความซับซ้อนที่ดินและอาคารที่เลือกทำด้วย) **หรือ** ให้นักเลือก case study ของอาคารที่เกิดขึ้นแล้ว แล้วทำการวิเคราะห์ย้อนกลับถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการพัฒนาโครงการว่าประกอบด้วยอะไรบ้าง และมีรายละเอียดเช่นไร ในรูปแบบรายงาน และเอกสารประกอบการนำเสนอ (ให้นับบทวิเคราะห์ในส่วนกฎหมายหลักและที่น่าสนใจ)

วันและเวลาสอบกลางภาค ไม่มีการสอบกลางภาค

วันและเวลาสอบไล่ ศุกร์ที่ 13 พ.ค.65 เวลา 9.00-12.00 น.

ช่วงวันสุดท้ายของการขอลอนลักษณะวิชาโดยได้รับ “W” คือ ระหว่างวันที่ 14 มี.ค. – 25 เม.ย. 2565

6. กฎ กติกาโดยทั่วไปในห้องเรียน

“การนำเสนอทั้งหมดไม่ควรมีกระดาษโน้ตย่อ”

“การนำเสนอานกลุ่มทุกครั้งนักศึกษาในกลุ่มที่มาแสดงตัวเท่านั้น จึงจะได้คะแนน โดยไม่จำเป็นต้องนำเสนอทุกคน”

“อาจมีการให้คะแนนเช็คชื่อแบบสุ่ม”

“ไม่มีการจัดสอบ/นำเสนอพิเศษ เว้นแต่เหตุสุดวิสัย เช่น อุบัติเหตุ ภัยธรรมชาติ โรคภัยไข้เจ็บ”

“นักศึกษาต้องจัดการความรับผิดชอบของสมาชิกในกลุ่มด้วยตนเอง”

7. เอกสารอ้างอิงประกอบการเรียนการสอน (Reference Material)

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

8. หัวข้อการเรียนการสอน / แผนการสอน (Course Plan)

สัปดาห์ที่	วันที่	หัวข้อบรรยาย	อาจารย์ผู้สอน
1	11 ม.ค. 2565	ภาพรวมกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ควรรู้	รศ.ดร.นิติ รัตนปรีชาเวช
2	18 ม.ค. 2565	ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ #1 กรรมสิทธิ์ ภาระจำยอม ภาระติดพัน การเช่า	อ.ธนภณ หลิวสกุล
3	25 ม.ค. 2565	ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ #2 นิติกรรม สัญญาซื้อขาย จำนอง นายหน้า	อ.ธนภณ หลิวสกุล
4	1 ก.พ.2565	พระราชบัญญัติการผังเมือง - ผังเมืองกับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการควบคุมการใช้ที่ดินในเขตกรุงเทพฯ	รศ.ดร.นิติ รัตนปรีชาเวช
5	8 ก.พ. 2565	พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 - การควบคุมอาคารของหน่วยราชการ: ความรู้เกี่ยวกับอาคารและการควบคุมอาคาร - กรณีศึกษา	อ.ดร.วิรัช ศิลป์เสวีกุล
6	15 ก.พ.2565	กฎหมายที่ควรทราบเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร - การจ้างเหมา / การประมูล - การควบคุมการก่อสร้าง - การขอเลขที่บ้านและการเชื่อมต่อสาธารณูปโภค (ทาง ไฟฟ้า ประปา ฯลฯ) - การขออนุญาตใช้อาคาร (อ. 6) - การตรวจสอบอาคารประจำปี (ร. 1)	อ.ดร.วิรัช ศิลป์เสวีกุล

สัปดาห์ ที่	วันที่	หัวข้อบรรยาย	อาจารย์ผู้สอน
7	22 ก.พ.2565	การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร - การขออนุญาตก่อสร้างตามมาตรา 21 และมาตรา 39 ทวิ - การขออนุญาตก่อสร้างอาคารประเภทต่างๆ (อาคารทั่วไป / อาคารสูง / อาคารขนาดใหญ่ / อาคารขนาดใหญ่พิเศษ) มีข้อกำหนด และการดำเนินการอย่างไร? - การขออนุญาตเชื่อมทางและท่อระบายน้ำ	อ.ดร.วิรัช ศิลป์เสวีกุล
สัปดาห์สอบกลางภาค 27 ก.พ.-6 มีนาคม 2565 (วิชานี้ไม่มีสอบกลางภาค)			
8	8 มี.ค. 2565	- สบย่อย การประยุกต์ใช้ความรู้ทางด้านกฎหมายผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	รศ.ดร.นิติ รัตนปรีชาเวช
9	15 มี.ค. 2565	พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543	อ.ดร.วิรัช ศิลป์เสวีกุล
10	22 มี.ค. 2565	ขั้นตอนการขออนุญาตจดทะเบียน/แนวทางการจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร-อาคารชุด	อ.ดร.วิรัช ศิลป์เสวีกุล
11	29 มี.ค.2565	พระราชบัญญัติอาคารชุด และการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม	อ.ดร.วิรัช ศิลป์เสวีกุล
12	5 เม.ย.2565	การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ - พรบ. การจัดรูปที่ดิน พ.ศ. 2547 - ระเบียบ ขั้นตอน และแนวทางปฏิบัติในการจัดรูปที่ดิน - กรณีศึกษาการจัดรูปเพื่อพัฒนาพื้นที่	อ.แคล้ว ทองสม
งดการเรียนการสอนช่วงวันสงกรานต์ 11-17 เม.ย.65			
13	19 เม.ย.2565	ภาษีที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ - ภาษีจากการขายอสังหาริมทรัพย์ - ภาษีจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ - ภาษีจากการถือครองอสังหาริมทรัพย์	รศ.ดร.ปัญญา อิศระวรวานิช
14	26 เม.ย.2565	Final Project Presentation #1	รศ.ดร.นิติ รัตนปรีชาเวช
15	3 พ.ค.2565	Final Project Presentation #2 +สรุปภาพรวมของเนื้อหา	รศ.ดร.นิติ รัตนปรีชาเวช
สอบปลายภาค ศุกร์ที่ 13 พ.ค.65 เวลา 9.00-12.00 น.			