



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

Line Group : <https://line.me/R/ti/g/my16NFW1AN>



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

อังคาร เวลา 13.30-16.30 น.

3. วัตถุประสงค์ (Course Objectives)

3.1 ให้นักศึกษามีความเข้าใจในคำนิยามพื้นฐาน และหลักเกณฑ์ต่าง ๆ เบื้องต้นที่เกี่ยวข้องกับหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

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

4. ผลลัพธ์การเรียนรู้ที่คาดหวัง (Expected Learning Outcomes)

คุณธรรม จริยธรรม	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
ข้อ1 หลัก มีความซื่อสัตย์สุจริต เสียสละไม่เอาเปรียบผู้อื่น มีความรับผิดชอบต่องาน สังคม และสิ่งแวดล้อม	1. มีความซื่อสัตย์สุจริต เสียสละไม่เอาเปรียบผู้อื่น มีความรับผิดชอบต่องาน สังคม และสิ่งแวดล้อม
ข้อ3 รอง มีวินัย เคารพและปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และข้อบังคับต่าง ๆ ขององค์กรและสังคม	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%
- สรุปรบทเรียน	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 มินะกนิษฐ์. 2556. กฎหมายเบื้องต้นทางธุรกิจ สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ครั้งที่ 15
2. วิเชษฐ์ สุวิสิทธิ์และขวัญชัย โรจนกันน์. 2554. กฎหมายจัดสรรที่ดินและอาคารชุดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์. อมรินทร์ พรินต์ติ้งแอนด์พับลิชชิง 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)			

สัปดาห์ ที่	วันที่	หัวข้อบรรยาย	อาจารย์ผู้สอน
8	23 มี.ค. 64	- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 - การควบคุมอาคารของหน่วยราชการ: ความรู้เกี่ยวกับอาคารและการควบคุมอาคาร - กรณีศึกษา	อ.ดร.วิรัช ศิลป์เสวีกุล
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 รัตนปริชาเวช
งัดการเรียนการสอนช่วงวันสงกรานต์ 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 - กรณีศึกษาการจัดรูปเพื่อพัฒนาพื้นที่	อ.แคล้ว ทองสม
13	4 พ.ค.64 Makeup	- ภาษีที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ - ภาษีจากการขายอสังหาริมทรัพย์ - ภาษีจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ - ภาษีจากการถือครองอสังหาริมทรัพย์	รศ.ดร.ปัญญา อิสสระวราณิช
14	11 พ.ค.64 Makeup	#1 Project Presentation สรุปหลักการของแต่ละบทเรียน	รศ.ดร.นิติ รัตนปริชาเวช
15	18 พ.ค.64	#2 Final Project Presentation	รศ.ดร.นิติ รัตนปริชาเวช

สอบปลายภาค 27 พฤษภาคม 2564 เวลา 9.00-12.00 น.