

(๒๒)

คำสั่งศาลรัฐธรรมนูญ



## ในพระปรมาภิไธยพระมหากษัตริย์ ศาลรัฐธรรมนูญ

คำสั่งที่ ๘๔/๒๕๕๗

เรื่องพิจารณาที่ ๔๔/๒๕๕๗

วันที่ ๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๕๗

เรื่อง พระราชบัญญัติอากรชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๖/๒ และมาตรา ๖๓ และประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอากรชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ขัดหรือแย้งต่อรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย (ฉบับชั่วคราว) พุทธศักราช ๒๕๕๗ มาตรา ๔ และมาตรา ๕ หรือไม่

ศาลจังหวัดพญาไทส่งคำโต้แย้งของจำเลย (บริษัท พาร์ค เคน จอมเทียน รีสอร์ท จำกัด) ในคดีแพ่ง หมายเลขคำที่ ผบ. ๑๑๖๕/๒๕๕๗ เพื่อขอให้ศาลรัฐธรรมนูญพิจารณาวินิจฉัยตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย (ฉบับชั่วคราว) พุทธศักราช ๒๕๕๗ มาตรา ๔๕ ข้อเท็จจริงตามคำร้องและเอกสารประกอบสรุปได้ดังนี้

นางมลิวลัย สีสวาท เป็นโจทก์ ยื่นฟ้องบริษัท พาร์ค เคน จอมเทียน รีสอร์ท จำกัด เป็นจำเลย ต่อศาลจังหวัดพญาไท เรื่อง สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด เรียกเงินคืน คดีอยู่ระหว่างการพิจารณา จำเลยยื่นคำโต้แย้งว่า พระราชบัญญัติอากรชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๖/๒ และมาตรา ๖๓ และประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด



- ๒ -

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ขัดหรือแย้งต่อรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๔๐ มาตรา ๒๙ มาตรา ๕๐ และมาตรา ๕๗ รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๕๐ มาตรา ๒๙ มาตรา ๓๐ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ และรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย (ฉบับชั่วคราว) พุทธศักราช ๒๕๕๗ มาตรา ๔ และมาตรา ๕ โดยอ้างว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๖/๒ ที่กำหนดให้สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด หากส่วนใดมิได้ทำตามแบบและไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ และมาตรา ๖๓ ที่บัญญัติให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๖/๑ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๖/๒ วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท นั้น เป็นกฎหมายที่จำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลในทางการค้าขาย เป็นการกระทบกระเทือนสาระสำคัญของสิทธิและเสรีภาพของบุคคล และบังคับใช้เฉพาะผู้ที่ประกอบกิจการอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินโครงการขายห้องชุดเท่านั้น จึงเป็นการเลือกปฏิบัติ เป็นการบังคับใช้กฎหมายเกินกว่าความจำเป็นไม่เป็นธรรมต่อจำเลย และยังเป็น การจำกัดสิทธิและเสรีภาพในการแสดงเจตนา การประกอบกิจการหรือประกอบอาชีพ และการแข่งขันโดยเสรีอย่างเป็นธรรม ขัดต่อหลักความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนา นอกจากนี้ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑ ที่กำหนดให้สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้จะซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบ อ.ช. ๒๒ และแบบ อ.ช. ๒๒ ซึ่งกำหนดค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ไว้ในข้อ ๖ ว่า ค่าภาษีเงินได้ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ ในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดผู้จะขายเป็นผู้จ่าย ส่วนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในห้องชุด ผู้จะซื้อและผู้จะขายออกค่าใช้จ่ายคนละครึ่งหนึ่งนั้น เป็นการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลในทางการค้าขาย เนื่องจากข้อตกลงตามสัญญาจะซื้อจะขาย เป็นการแสดงเจตนาที่เกิดจากความสมัครใจ มุ่งที่จะผูกนิติสัมพันธ์ให้มีผลบังคับตามกฎหมาย และมีได้ มีวัตถุประสงค์ที่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ประกาศดังกล่าวจึงเป็นการจำกัดสิทธิและเสรีภาพในการแสดงเจตนา การประกอบกิจการหรือประกอบอาชีพและการแข่งขัน



โดยเสรีอย่างเป็นธรรม ขัดต่อหลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนา เป็นการบังคับใช้ประกาศ  
เกินความจำเป็นและไม่เป็นธรรม

ศาลจังหวัดพัทธยา เห็นว่า รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย (ฉบับชั่วคราว) พุทธศักราช  
๒๕๕๗ มาตรา ๔๕ วรรคหนึ่ง บัญญัติให้ศาลรัฐธรรมนูญมีอำนาจพิจารณาวินิจฉัยว่ากฎหมาย  
ขัดหรือแย้งต่อรัฐธรรมนูญหรือไม่ เมื่อจำเลยโต้แย้งว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒  
มาตรา ๖/๒ และมาตรา ๖๓ และประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขาย  
และสัญญาซื้อขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ขัดหรือแย้งต่อรัฐธรรมนูญ  
มาตรา ๔ และมาตรา ๕ จึงส่งคำโต้แย้งของจำเลยเพื่อศาลรัฐธรรมนูญจะได้พิจารณาวินิจฉัย  
ตามรัฐธรรมนูญ มาตรา ๔๕ วรรคหนึ่ง

ประเด็นที่ศาลรัฐธรรมนูญต้องพิจารณาเบื้องต้นมีว่า คำร้องนี้ต้องด้วยหลักเกณฑ์  
ตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย (ฉบับชั่วคราว) พุทธศักราช ๒๕๕๗ มาตรา ๔๕  
ที่ศาลรัฐธรรมนูญจะรับไว้พิจารณาวินิจฉัย หรือไม่

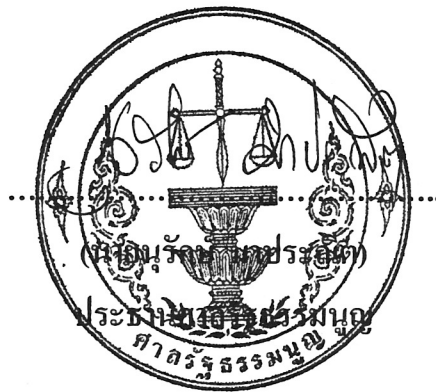
พิจารณาแล้วเห็นว่า รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย (ฉบับชั่วคราว) พุทธศักราช ๒๕๕๗  
มาตรา ๔๕ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า ภายใต้บังคับมาตรา ๕ และมาตรา ๔๔ ให้ศาลรัฐธรรมนูญ  
มีอำนาจพิจารณาวินิจฉัยปัญหาว่ากฎหมายใดขัดหรือแย้งต่อรัฐธรรมนูญนี้หรือไม่ และตามที่กฎหมาย  
ประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยผู้ตรวจการแผ่นดินและกฎหมายประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยพรรคการเมือง  
กำหนดให้เป็นอำนาจของศาลรัฐธรรมนูญ แต่สำหรับผู้ตรวจการแผ่นดิน ให้มีอำนาจเสนอเรื่องให้  
ศาลรัฐธรรมนูญวินิจฉัยได้เฉพาะเมื่อมีกรณี que se que เห็นว่าบทบัญญัติแห่งกฎหมายใดมีปัญหาเกี่ยวกับ  
ความชอบด้วยรัฐธรรมนูญนี้ จากบทบัญญัติดังกล่าว ผู้ที่มีสิทธิยื่นคำร้องขอให้ศาลรัฐธรรมนูญ  
พิจารณาวินิจฉัยปัญหาว่ากฎหมายใดขัดหรือแย้งต่อรัฐธรรมนูญหรือไม่ ได้แก่ ผู้ตรวจการแผ่นดินตาม  
กฎหมายประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยผู้ตรวจการแผ่นดินในกรณีที่ขอให้พิจารณาวินิจฉัยว่าบทบัญญัติ  
แห่งกฎหมายใดมีปัญหาเกี่ยวกับความชอบด้วยรัฐธรรมนูญ และในกรณีที่มิมีปัญหาเกิดขึ้นนอกวงงาน  
ของสภานิติบัญญัติแห่งชาติซึ่งเป็นกรณีที่เกี่ยวกับการพิจารณาพิพากษาคดี ศาลฎีกาและศาลปกครองสูงสุด  
โดยมติของที่ประชุมใหญ่ศาลฎีกาหรือที่ประชุมใหญ่ตุลาการในศาลปกครองสูงสุดจะขอให้



- ๔ -

ศาลรัฐธรรมนูญวินิจฉัยชี้ขาดก็ได้ เมื่อพิจารณาข้อเท็จจริงตามคำร้องของศาลจังหวัดพัทธยาที่ส่งคำโต้แย้งของจำเลยเพื่อขอให้ศาลรัฐธรรมนูญพิจารณาวินิจฉัยตามรัฐธรรมนูญ มาตรา ๔๕ แล้ว กรณีไม่ต้องด้วยหลักเกณฑ์ตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย (ฉบับชั่วคราว) พุทธศักราช ๒๕๕๗ มาตรา ๔๕ ประกอบมาตรา ๕ วรรคสอง

อาศัยเหตุผลดังกล่าวข้างต้น จึงมีคำสั่งไม่รับคำร้องไว้พิจารณาวินิจฉัย





(คำสั่งที่ ๘๔/๒๕๕๗)

*Signature of Mr. Jirathakorn Rakdichanakul*

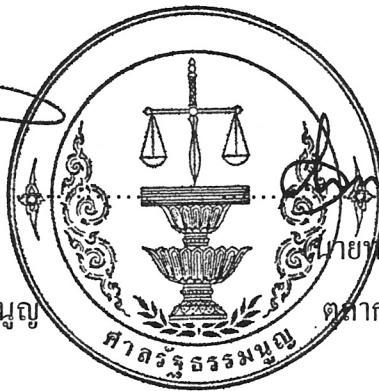
(นายจรูญ รักดิชนากุล)  
ตุลาการศาลรัฐธรรมนูญ

*Signature of Mr. Nimit Pongkorn*

(นายเฉลิมพล เอกอุรุ)  
ตุลาการศาลรัฐธรรมนูญ

*Signature of Mr. Chai Chalor*

(นายชัย ชลวร)  
ตุลาการศาลรัฐธรรมนูญ



*Signature of Mr. Veerati Minakhanit*

(นายวีเกียรติ มีนะกนิษฐ)  
ตุลาการศาลรัฐธรรมนูญ

*Signature of Mr. Suphannai Chaimeekit*

(นายสุพจน์ ไข่มุกด์)  
ตุลาการศาลรัฐธรรมนูญ

*Signature of Mr. Udomsakdi Nittimontree*

(นายอุดมศักดิ์ นิตินนตรี)  
ตุลาการศาลรัฐธรรมนูญ