

表象与现实："通知"究竟何时真正生效？

6 August 2026

For more information, please contact:

Chia Loong Thye
ltchia@rdslawpartners.com

David Lee Lai Huat
david.lee@rdslawpartners.com

Falisa Abu Bakar
falisa@rdslawpartners.com

Hurriyyah Kamaruzzaman
hurriyyah@rdslawpartners.com

Kamilah Kasim
kamilah@rdslawpartners.com

Lim Sheh Ting
shehting@rdslawpartners.com

Michele Kythe Lim
michele@rdslawpartners.com

Ooi Bee Hong
beehong@rdslawpartners.com

Raphael Tay Choon Tien
raphael@rdslawpartners.com

Sharifah Sazita
sharifah@rdslawpartners.com

Tan Gek Im
gekim@rdslawpartners.com

Teo Siang Ly
siangly@rdslawpartners.com

Yap Wai Ming
waiming@rdslawpartners.com

马来西亚联邦法院近期在 *Lee Kean Choon v Khoo San & Ors* [民事上诉编号：01(f)-11-04-2025(B)] 一案中，直面《国家土地法典》里一个看似技术性的问题：在计算法定上诉期限时，一项行政决定究竟应于何时视为"已经传达"？

这个问题的答案影响深远。《国家土地法典》第 418 条规定，对土地主管部门所作决定提出的上诉，必须在三个月内进行。一旦逾期，即使实体理由充分，当事人也将丧失上诉权。

因此，本案的争议焦点不仅在于时间应如何计算，更在于：在法律后果开始发生之前，当事人究竟需要达到何种程度、何种质量的"知悉"？

从"隐约察觉"到"正式通知"

本案的核心围绕着一种在实践中并不罕见的情形：当事人之间长期形成的私人安排，最终被正式的行政程序所取代。两名土地共有人长期以来依据一份数十年前的协议，长期以来一直按照约定将该土地实际分割使用。然而，当其中一方未向对方披露，径自向土地局申请正式分割土地并获批准时，这种非正式平衡被打破。

土地局于 2020 年 8 月批准了该分割申请但另一方对此一直毫不知情，直至 2021 年 3 月，因测量员进入土地进行测量而产生怀疑。当时，对方才短暂出示批准函，当事人亦尝试提出异议。但

直至 2021 年 8 月，其才获得完整文件，并正式确认土地局已作出批准决定。

上诉于 2021 年 11 月正式提起。

高等法院与上诉法院均认为，2021 年 3 月的短暂接触已足以启动法定上诉期限。联邦法院则采取了更为严格的标准。

划清界限："隐约察觉"与"真实知悉"

联邦法院的推理建立在一个清晰的概念区分之上：即"隐约察觉"与法律意义上的"正式传达"之间的本质差异。单纯的知悉，即便内容可信，亦不足以触发法定期限。就第 418 条而言，一项决定必须同时满足以下三项要件，方构成有效的"正式传达"：

- **必须为书面形式：**口头说明或文件片段展示均不充分。
- **必须来自官方：**通知须由主管机关直接发出，而非经由中介或第三方转达。
- **必须内容完整且明确：**零散，不完整或非正式的披露，不足以作为产生法律后果的依据。

此立场体现了一项更广泛的行政法原则：行政决定在未经正式、恰当送达受影响当事人之前，不得对其产生法律效力。

法院明确拒绝部分知悉即可启动法定时限的观点。即便怀疑具有合理基础，亦不足以构成法律意义上的"正式传达"。

重新平衡公平与效率

此项裁决在行政效率与个人权利保障之间进行了微妙再平衡。从行政机关视角看，该判决提高了程序性义务标准：仅证明受影响方以某种方式知悉已不再足够。此项判决说明行政机关本身有责任确保通知需依法有效送达。

对土地业主而言，此项裁决则提供了一项重要的程序保障。土地往往是个人最具价值且不可移动的资产，不应因为间接或偶然的信息披露而使相关行政决定发生法律效力。

本案考量了现实环境下当事人可能因不完整、转述或含糊不清的信息而丧失挑战行政决定的法定权利。联邦法院坚持"正式通知"的标准，真是为了有效降低此类风险。

对行政实践的影响

此项裁决的影响远超土地争议范畴。第一，判决强化了公共行政中的文书规范文化。行政机关现在必须确保：决定不仅被作出，更须被完整记录并正式传达。

第二，判决限制了无论经由测量员、顾问或其他中介渠道等非正式信息流的法律相关性。此类渠道虽可起到提醒作用，但无法替代官方通知的法律效力。

第三，判决可能引入一定程度的时间不确定性：在正式通知发生之前，上诉期限不予起算。这在个别案件中或会延后行政决定的终局性。但法院显然愿意为程序清晰度接受此项权衡。

行政法中的"形式主义"转向

从更宏观视角观察，此项判决体现了鲜明的形式主义司法倾向。在信息传播日益快速、非正式化的时代，法院重申了法律对清晰、权威行为的偏好。权利与义务不应系于偶然接触或部分披露。

此外，对形式要件的坚持构建了一个稳定、可预期的法律环境，使各方能清晰知悉自身法律地位。

当然，此举亦引发新的思考：在现代通讯方式日益多元、正式信息与非正式信息之间的界限愈发模糊的背景下，行政制度应当如何回应并适应这种现实变化？

结语：以确定性取代模糊性

归根结底，联邦法院此项裁决的核心并非语义之争，而是对法律确定性的捍卫。通过强调"实际知悉"而非"仅有察觉或猜测"的原则，法院确保上诉权的行使期限必须建立一个清晰、可验证的事实基础之上：即行政决定已被正式传达。

对土地业主而言，此项裁决提供了重要保障。其法定权利不会因信息模糊或程序瑕疵而被悄然侵蚀。对行政机关而言，则是一次明确提醒。程序要求绝非技术细节，而是行政行为合法性的基石。

在土地事项中，鉴于其后果往往持久且不可逆，本案传递的信息毫不含糊：**只有在当事人获得正式、书面且无可置疑的通知后，法律所规定的期限才开始计算。**换言之，法律上的时间起算，应当建立于确定性之上，而非基于怀疑或推测。

www.rdslawpartners.com

This publication is for educational and informational purposes only and is not intended and should not be construed as legal advice.

KUALA LUMPUR

Level 16, Menara 1 Dutamas No. 1, Jalan Dutamas 1,
Solaris Dutamas, 50480 Kuala Lumpur
T: +603 6209 5400
F: +603 6209 5411
enquiry@rdslawpartners.com

PENANG

Suite S-21E & F21st Floor, Menara Northam,
No. 55, Jalan Sultan Ahmad Shah, 10050
Penang
T: +604 370 1122
F: +604 370 5678
generalpg@rdslawpartners.com

JOHOR BAHRU

8-35, Menara Delima Satu, Jalan Forest City 1,
Pulau Satu, 81550 Gelang Patah, Johor Bahru
T: +607 585 6414
F: +607 509 7614
generaljb@rdslawpartners.com