

## 上诉法院裁决明确马来西亚短期租赁争议

27 February 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

**Lim Sheh Ting**  
shehting@rdslawpartners.com

**Ooi Bee Hong**  
beehong@rdslawpartners.com

**Raphael Tay Choon Tien**  
raphael@rdslawpartners.com

**Tan Gek Im**  
gekim@rdslawpartners.com

**Teo Siang Ly**  
siangly@rdslawpartners.com

**Yap Wai Ming**  
waiming@rdslawpartners.com

马来西亚上诉法院就分层建筑短期租赁争议作出重要裁决，并阐明管理公司权限边界及私人契约效力，为长期悬而未决的法律问题提供了明确指引。Wawasan Raya Sdn Bhd v MARC Service Residence Management Corporation [2025] 4 MLRA 1 一案的判决，堪称近年来该领域最具指导意义的司法意见之一。随着爱彼迎（Airbnb）等平台带动短期租赁市场迅速扩张，法律规范却未能同步跟进，致使实务界长期处于规则模糊地带。此项裁决恰逢其时，为业主、更为清晰的法律框架与行动指引。

过去十年，短期租赁已成为都市房产经济的重要组成部分。对业主而言，它意味着可观的租金收益；对住户而言，却往常伴随安全隐患、人员流动频繁及噪音扰民等现实困扰。为应对这一趋势，许多发展商在项目落成初期，便通过相互契约（Deed of Mutual Covenant）预先设定限制条款，试图在管理机构成立之前，对单位的使用方式加以规范。然而，此类私人契约能否凌驾于《马来西亚分层管理法令 2013》所构建的法定制度之上，长期以来始终缺乏权威性的司法定论。

上诉法院在本案中通过深入审视相关法定框架，以及吉隆坡 MARC Service Residence 服务式公寓项目的内部治理结构，对这一核心争议作出了明确回应。

### 案件始末

吉隆坡 MARC 服务式公寓的管理机构于 2019 年 6 月 26 日召开第六次常年大会，并通过第三号决议，规定全体业主及租户遵守吉隆坡建筑总监所发布的短期住宿指南。同时，该决议亦明确，每次违反住户守则者须缴付 200 令吉罚款，而有关款项将被视为欠付管理机构的债务。

随后，管理机构对约 203 名业主提起诉讼，请求法院颁发禁令，强制其遵守住户守则及法定附例，并禁止经营短期租赁业务。其主要依据为住户守则第 2.1(a)条，该条款规定单位“仅可用于私人住宅用途”。

在众多被告中，仅两名被告，Wawasan Raya 与 Acappella Suite Hotel Sdn Bhd 出庭抗辩，主张短期租赁并未违反《马来西亚分层管理法令 2013》或任何具约束力的附例，属合法经营行为。

## 高等法院：倾向管理方立场

高等法院支持管理机构诉求，认定频繁的短期出租实质上构成商业营运，其性质近似酒店业务，已超出“私人住宅用途”的合理范围。法院认为，相互契约与住户守则已构成对商业用途的全面禁止，而常年大会通过的决议无权推翻该等基础性文件。至于每次 200 令吉的罚款安排，法院亦指出，该措施并不能使原本违反规定的行为合法化。

Wawasan Raya 不服上述判决，遂向上诉法院提出上诉。

## 上诉法院需解决的核心问题

上诉法院聚焦两项关键法律问题：

- (一) 短期租赁是否违反《马来西亚分层管理法令 2013》下法定附例的明示或默示条款；及
- (二) 管理机构是否有权禁止短期租赁活动。

## 上诉法院的核心判断

### 法律并未禁止短期租赁

法院首先检视《马来西亚分层管理法令 2013》及《2015 年分层管理条例》，指出相关立法并无任何明文规定禁止短期租赁法院并援引马来西亚司法长期所秉持的“法无禁止即可为”原则，明确裁定：短期租赁本身并不违法。（具体可参考 *YK Fung Securities Sdn Bhd v James Capel (Far East) Ltd* [1997] 2 MLJ 621 案件）

### 管理公司的职权及限制与限制

其次，法院审视《马来西亚分层管理法令 2013》第 59 条所赋予管理机构的法定职权，认定其权力范围主要限于公共区域维护与整体日常管理事务，并不延伸至规管个别单位内部的使用方式。换言之，管理机构无权以单方面决议或行政措施，禁止业主将其单位用于短期出租。

因此，MARC Service Residence 所依据的住户守则第 2.1(a)条并不足以构成禁止短期租赁的法律依据。法院进一步指出，涉案发展项目的地契明确将该物业划定为“高层商业建筑”，用途为服务式公寓。即便将短期租赁定性为商业行为，其性质亦完全符合地契所允许的土地用途。在此情形下，住户守则中试图进一步限缩单位使用方式的条款，因与地契条件相抵触，难以获得法律上的支持。法院强调：土地用途以地契为最终依据，住户守则不得擅自增设更为严苛的限制。

### 特别决议的优先效力

值得注意的是，管理公司于常年大会通过的第三号决议，乃依据《马来西亚分层管理法令 2013》第 70(2)条以特别决议形式通过。该决议所衍生的住户守则第 2.1(e)条，明确允许业主在遵守吉隆坡建筑总监指南的前提下经营短期租赁。法院指出，当守则内部条款存在冲突时，经特别决议通过的后设条款，应优先于先前的一般性规定。因此，允许短期租赁的第 2.1(e)条，其效力优于具禁止性质的第 2.1(a)条。

### 契约限制不得抵触成文法

法院指出，本案中的买卖合同与相互契约契据均未明文禁止短期租赁。法院并援引《马来西亚分层管理法令 2013》第 148 条强调，凡与该法相抵触的契约性约定，无论源自发展商拟定的相互契约，抑或管理机构制定的住户守则，均属无效。换言之，私人协议不得削弱或规避成文法所赋予的法定权利；分层管理秩序的最终依据，仍应以成文法为准。

*救济途径另有所在*

值得强调的是，法院并未否认短期租赁可能引发的滋扰问题，但法院明确指出：若个别业主的经营行为造成噪音、安全隐患或影响其他住户的正常生活，受影响住户应循既有法律途径寻求救济，例如向警方报案，或依据“私人妨害”侵权法理提起民事诉讼。

**评析**

此项裁决势必将对马来西亚蓬勃发展的分层物业领域产生深远影响。长期以来，住宅高楼内短期租赁的合法性鲜少由成文法明确界定，反而多受制于相互契约条款、住户守则及各类非正式楼宇政策等零散规范所左右；然而，这些规范在法律审视下往往难以成立。上诉法院此次明确指出：短期租赁本身并非当然违法，任何限制措施均须依循正当法定程序设立，即必须经由业主大会依法通过的特别决议，方具法律效力。

判决再次确立了《马来西亚分层管理法令 2013》的优先效力。凡与该法相抵触的相互契约、住户守则或私人协议条款，均因第 148 条之规定而归于无效。因此，发展商与管理机构有必要重新检视其一贯关于管理机构成立前所订立相互契约之可执行性的认知，尤其是在该等契约试图规管土地用途，而非仅限于楼宇维修及共管财产管理事务之情形下。

对业主而言，此项裁决提供了更为清晰且可预期的制度框架。当然，该框架并未排除管理机构在取得足够业主支持的前提下，通过特别决议对短期租赁进行合理规管的可能性。至于对噪音、滋扰或安全隐患的住户，法院传递的讯息亦相当明确：应对之道并非诉诸全面性的契约禁令，而应循既有法律途径寻求救济，例如提起侵权索赔或依赖行政监管机制加以处理。

归根结底，此项裁决重申了一项常被繁复的住户守则与相互契约契据所掩盖的基本原则：管理机构必须在成文法所划定的权限边界内行事。其权力源于立法授权，而非管理方的单方判断或行政意志。当私人契约与法定权利发生冲突时，最终具有决定性效力的，是法律所构建的制度框架，而非当事人之间的私人约定。

[www.rdslawpartners.com](http://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](mailto: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](mailto: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](mailto:generaljb@rdslawpartners.com)