



“双减”政策下教育培训机构的租赁合同解除问题研究

黄蔚菁¹

广东工业大学

摘要: “双减”政策影响下,部分教育培训机构场地的租赁合同面临解除,由此产生了相应的法律纠纷。本文讨论三大法律纠纷:一,租赁合同解除行为的合法性。本文认为教育机构退租是否达到法定解除条件,应从“双减”政策对涉案教育培训机构经营的影响、涉案房屋租赁合同的根本目的两方面论证。前者应注意政策实施的对象和内容,后者应着重依据涉案场地所属机构教学点的《民办学校办学许可证》《民办非企业单位登记证书》及其申请的批复文件等五类证据判定。二,租赁合同解除行为的性质,这关乎解除合同的过错分配。本文认为,“双减”政策对教育培训机构租赁场地从事政策规制的教育培训业务的影响,符合“情势变更”规定情形,教育培训机构单方解除合同则不属于违约。三,租赁合同解除的后果。本文认为,在损失分配方案上,应当综合考虑合理分担提前解除房屋租赁合同造成的损失,包括保证金、出租人实际损失、预支付的租金与物业费。

关键词: 租赁合同, “双减”政策, 教育培训机构

“双减”政策给大量教育培训机构带来冲击,在法律事务处置上的典型表现之一是场地退租争议。2021年7月24日,中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于进一步减轻义务教育阶段学生作业负担和校外培训负担的意见》(下称《意见》),落实“双减”政策。《意见》明确提出“坚持从严治理,全面规范校外培训行为”。在准入审批上,要求各地不再审批新的面向义务教育阶段学生的学科类校外培训机构,现有学科类培训机构统一登记为非营

¹ 黄蔚菁, 广东工业大学青年百人博士后。

利性机构。在机构资金运作模式上，要求学科类培训机构一律不得上市融资，严禁资本化运作。在培训服务规范上，要求校外培训机构不得占用国家法定节假日、休息日及寒暑假组织学科类培训。

“双减”政策有其积极意义，其旨在切断教育培训领域由于资本无序运作、机构不规范不科学运营而产生的负面效应，如学生接受“超前教育”而身心俱疲，家长因培训机构“贩卖焦虑”而陷入恶性攀比循环等等。另一方面，政策出台后，教育培训机构的传统业绩大幅缩水，面临“断臂求生”或“转换跑道”的考验，也带来了很多法律上的问题。在教育培训机构法律服务上，典型的法律事务有：业务调整后对原承租场地的退租争议解决、学员退费或机构裁员减员的劳资纠纷化解、破产清算以退出市场等多种类型。

本文将聚焦常见的教育培训机构退租原有教学场地的法律争议，归纳并分析三大核心法律争议，以推动实践妥善处置“双减”政策下教育培训机构场地的租赁合同解除纠纷。

一、培训机构场地的租赁合同解除行为的合法性

教育培训机构并不能当然地以“双减”政策影响为由，解除房屋租赁合同，需依法判断是否构成“合同根本目的无法实现”，才可能符合法定解除条件而实现合法解除。根据《中华人民共和国民法典》第 562、563 条规定，合同解除分为三个类型：协议解除、约定解除和法定解除。根据《民法典》上述规定及合同解除的司法实践，判断合同能否解除的核心标准是合同的根本目的是否无法实现。

教育培训机构以“双减”政策影响为由主张退租，多数情况下需通过法定解除方式，在诉讼实践中，应着重论证其是否达到了法定解除的条件。尽管政策影响众所周知，但是通过单方发函或协商方式无责退租往往难以成功。当教育培训机构单方发函向出租人退租，或多次发函与出租人沟通无责退租事宜，出租人在不同意解除合同的情况下，教育培训机构只能通过法定解除方式终结房屋租赁合同，避免自身损失扩大。为论证教育机构退租已达到法定解除条件，应重点论证以下两个方面：

（一）“双减”政策如何影响了涉案教育培训机构的经营？

“双减”政策对于教育培训行业的影响重大，但其影响是有范围、有条件、有层次的。因此，应从政策实施的对象和内容两个方面，论证“双减”政策对于涉案教育培训机构的经营影响。

在政策实施的对象方面，需要区分是否从事校外学龄前或中小学学科类补习的机构。第一，由于“双减”政策主要治理的教育培训事项是学龄前或中小学学科类补习，因此从事此类教育培训业务的盈利性或非盈利性组织，是政策治理的直接对象，一般受政策影响较大。第二，对于并非从事校外学龄前或中小学学科补习的教育培训机构，譬如从事成人培训教育、学历继续培训、素养类非学科类的教育培训机构，不属于“双减”政策意图治理的主要对象，主张受到政策影响意图解除合同的，应当额外举证证明政策出台与经营困难之间的因果关系。

在政策实施的内容方面，主要应从教育培训机构的准入审批、培训时间、培训方式三个方面，论证政策对机构经营的深刻影响。第一，在教育培训机构的准入审批方面，政策限制

了专门从事中小学生、学龄前儿童的学科类教育培训机构的许可审批，从而无法经营。《意见》第 13 条强调要“坚持从严审批机构”，规定“各地不再审批新的面向义务教育阶段学生的学科类校外培训机构，现有学科类培训机构统一登记为非营利性机构。对原备案的线上学科类培训机构，改为审批制。”然而，仅以广州为例，校外培训机构要获得培训补习的资质，既要获得工商登记的营业执照许可证或者民办非企业单位登记证书，还要向广州各区教育局申请《民办学校办学许可证》，以明确办学学校类型、办学内容和招生对象。当前，广州各区对第 13 条的执行理解不一，部分市辖区停止对专门从事中小学生、学龄期儿童的学科类教育培训机构的《民办学校办学许可证》审批，要求其注销或改变经营范围重新申请审批。在此种情形下，上述教育培训机构没有经营许可，无法开展经营活动。第二，在教育培训机构的培训时间方面，政策限制大幅缩短了教育培训机构的经营时间，直接影响机构的经营规模。《意见》第 14 条规定，校外培训机构不得占用国家法定节假日、休息日及寒暑假期间组织学科类培训。但是，对于教育培训机构而言，招生培训的主要时间是周末休息日和寒暑假，仅在课余学生才有较为宽裕的时间进行补习。第 14 条禁止在上述时间开展学科类培训，事实上已经排除了教育培训机构可进行学科类培训的大部分经营时间，其直接结果是机构在短时间内难以继续经营并盈利。第三，在教育培训机构的培训方式方面，政策规定了适用线上线下培训方式的范围，直接终止了部分学科类培训业务的经营。《意见》最后强调，还要统筹做好面向 3 至 6 岁学龄前儿童和普通高中学生的校外培训治理工作，不得开展面向学龄前儿童的线上培训，严禁以学前班、幼小衔接班、思维训练班等名义面向学龄前儿童开展线下学科类（含外语）培训。这意味着，线上培训的业务中，面向学龄前儿童的业务必须全部终止；而线下培训的业务中，涉及学前班、幼小衔接班、思维训练班等类型的学龄前儿童学科类培训业务亦不得开展。

（二）涉案房屋租赁合同的根本目的为何？

要满足解除房屋租赁合同的法定条件，除了证明教育培训机构的经营受到政策收紧的影响，更重要的是探明教育培训机构承租场地的根本目的为何，其是否确定地无法实现。

1. 合同根本目的无法实现的主要依据

教育培训机构因受到“双减”政策限制而大幅调整经营范围、削减经营规模甚至停止经营，是教育培训机构场地的房屋租赁合同根本目的无法实现的主要原因。教育培训机构的场地是教育培训机构开展培训活动的核心载体，承载了从培训招生到结束的各个环节的场地功能需求，链接了学生、家长、老师以及教学机构的管理者，是开展教学经营活动的重要阵地。当作为承租人的教育培训机构的业务受到政策限制，出现大幅削减经营规模甚至停止营业的情况，难以在短时间内迅速调整业务范围，其业务前景也难以在短时间内重新恢复，从而匹配原有租赁场地的空间规格。此外，如果教育培训机构场地大幅调整经营范围，譬如新东方将经营范围从原有的中小学生、学龄前儿童学科类培训调整为网络直播带货，²原有场地的

² 参见梅岭、金梦恬：《裁员四万，高管减薪，退费百亿——新东方“断臂求生”》，载《南方周末》2021 年 12 月 23 日版。

地理位置、空间规格和设施配置很可能不再满足经营需求。

综上，受到“双减”政策限制而大幅调整经营范围、削减经营规模甚至停止经营的教育培训机构，其所签订的作为教育培训场地的房屋租赁合同的根本目的已无法实现，有权依法解除合同。

2. 诉讼实践中常见的抗辩理由与回应

在诉讼实践中，出租人往往会针对涉案场地的使用目的进行抗辩，主要抗辩理由有两个方面：第一，主张涉案场地的用途并不是进行“双减”政策所限制的教育培训活动；第二，主张承租人的经营范围不限于“双减”政策限制的教育培训活动，还有其他经营事项，该场地仍可用于其他事项的经营活动。对此，可从以下角度分别回应。

（1）涉案场地是否用于“双减”政策规制的教育培训活动的抗辩与回应

针对出租人主张的涉案场地用途并不是进行“双减”政策所限制的教育培训活动这一抗辩理由，其回应难点和重点是要充分举证证明涉案场地确实用于开展政策限制的教育培训业务。具体而言，有五类证据可有力回应该抗辩。

第一，涉案场地所属机构教学点的《民办学校办学许可证》《民办非企业单位登记证书》及其申请的批复文件，是证明涉案场地开展业务范围的关键证据。由于教育行业的特殊性，教育培训机构需按照证照标明的招生对象、业务类型或经营范围开展教育培训活动，不得超出该范围，这点与多数常见行业不同。教育培训机构各教学点的经营需经过严格审批，以广州市为例，一般先由各区教育局审批发放《民办学校办学许可证》，载明业务范围，再到工商部门申请办理《民办非企业单位登记证书》，该证的经营范围与《民办学校办学许可证》上载明的业务范围完全一致，教育培训机构如超出范围经营将受到行政处罚。与此相对，一般商业机构的工商登记较为简单，采备案制，实际经营范围超出《经营许可证》登记范围未必会受到行政处罚。因此，涉案场地的教育培训机构上述证照载明的业务类型与经营范围与其实际经营范围往往一致，可证明该机构在涉案场地的业务类型范围。但是，仅有证照不足以证明涉案场地培训活动就是政策限制的类型，譬如机构证照上载明业务类型有继续教育、中小学学科类培训等，难以说明该场地实际开展的是哪一类，是否受到政策限制，故还需结合其他证据形成完整的证据链条。

第二，与出租人签订的房屋租赁合同条款，可证明承租人在涉案场地实际从事的业务范围。在一起案件中，涉案场地的房屋合同约定了竞业禁止条款，约定在本合同有效期内，甲方也不得通过转让全部或部分物业的产权或其他任何方式而使得第三方得以在出租房屋内经营与本条所约定类型培训机构，包括但不仅限于其他品牌的教育培训机构从事中小学学科教育，并罗列了具体的第三方品牌。³合同罗列的第三方品牌的业务类型，自然也应当是承租人在涉案场地开展教育培训活动的业务类型，因为承租的教育培训机构不希望有第三方在同一物业从事相同的中小学学科类教育培训业务，避免造成行业内无序竞争。因此，房屋租赁合同中的竞业禁止条款，可能证明承租人在租赁场地实际的经营范围，而且出租人对其经营

³ 参见广东省广州市番禺区人民法院（2022）粤 0113 民初 3912 号民事判决书。

范围明确知情。

第三，与家长签订的教育服务合同条款、与员工的社交软件聊天记录等，可证明涉案场地实际的经营活动内容。譬如，涉案场地的教育培训机构与学生家长签订的教育服务合同中，往往载明了提供学科类补习及其具体的年级、科目，足以证明涉案场地内部的实际经营活动。再如，与涉案场地的教育培训机构行政人员、培训教师的微信聊天记录中，关于中小学学科类补习的通知、指令、协商等，足以证明涉案场地实际从事了中小学学科类培训业务。

第四，涉案场地的二次消防验收通知书、消防批复意见，可间接证明涉案场地从事的业务类型。开展中小学学科类培训的教育培训场地情况关乎中小学生的生命安全，其消防的验收极为严格，涉案物业本身需通过消防部门的第一次消防验收，教育培训机构租赁装修完毕后还需通过消防部门的第二次消防验收。经过二次消防验收后，消防部门将根据验收情况，以及建筑层高、安全出口数量、疏散出口宽度、耐火材料等，判断该场地的消防等级为适合14周岁以下、14-16周岁或者16周岁以上人员培训使用，进而出具二次消防验收通知书或消防批复意见。因此，上述文件说明了涉案场地接受培训人群的年龄，由此可推断出涉案场地的培训内容为中小学学生培训，为涉案场地培训业务类型提供了间接证据。

（2）承租人还可在涉案场地从事不受政策限制的经营活动的抗辩与回应

针对出租人主张承租人的经营范围不限于“双减”政策限制的教育培训活动，还有其他经营事项，该场地仍可用于其他事项的经营活动的抗辩，回应的重点是证明承租人的主营业务是中小学学科类培训，以及在涉案场地实现短期转型并盈利的不现实性。

首先，承租人应证明其在涉案场地的主营业务是中小学学科类培训。除上文所述的证明涉案场地实际经营业务类型的证据外，还可从场地的布置场景证明。譬如，教育培训机构在《营业执照》上载明的经营范围有中小学学科类培训、教育咨询服务、文具用品零售等，但从场地布置场景来看，并没有可用于教育咨询服务或文具用品零售的场地。

其次，尽管承租人的经营范围并不完全在政策限制范围内，但是要求承租人短期内转型到没有经营经验的业务类型，以此作为主要盈利点，既有较大风险，也并不现实。让原有主营中小学学科类课外培训的企业，转型从事教育咨询或文具用品零售，难以保证在短时间内盈利。教育咨询服务、文具用品零售等业务是中小学学科类培训的辅助业务，在短期内通过调整经营策略、改变经营方向等方式消除涉案物业收益功能受损状况，存在较大的不确定性。综上，当证明承租人的主营业务是中小学学科类培训，就能在较大程度上对抗出租人关于承租人可从事其他经营活动、合同可继续履行的抗辩。

二、培训机构场地的租赁合同解除行为的性质

教育培训机构单方解除租赁合同的行为性质存在两种可能，第一是提前的违约解除，第二是符合《民法典》第533条规定的“情势变更”，系由于教育培训机构无法预见的政策原因而解除。准确判断合同接触行为的性质，关乎解除合同的过错分配问题。

一般来讲，教育培训机构因“双减”政策影响而提前解除培训场地的房屋租赁合同的行为，符合《民法典》第533条规定的“情势变更”，是合法解除合同的行为。首先，当合同

满足《民法典》关于“情势变更”规定情形的，当事人可提前单方解除合同。根据《民法典》第 533 条的规定，合同成立后，合同的基础条件发生了当事人在订立合同时无法预见的、不属于商业风险的重大变化，继续履行合同对于当事人一方明显不公平的，受不利影响的当事人可以与对方重新协商；在合理期限内协商不成的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构变更或者解除合同。其次，“双减”政策对教育培训机构租赁场地从事政策规制的教育培训业务的影响，符合“情势变更”规定情形，应允许教育培训机构提前解除场地的房屋租赁合同。“双减”政策的出台时间短、实施内容严厉，是教育培训机构签订合同时所无法预见的。

⁴特别是在前述的案例中，若教育培训机构受到“双减”政策影响下无证经营，主体上和经营内容上没有合法的依据，继续从事原有的中小学学科类培训活动，不仅与政策精神不符，继续经营甚至面临行政处罚风险或承担非法集资无法退费的刑事责任。因此，教育培训机构在“双减”政策出台前订立的房屋租赁合同，因“双减”政策影响原有经营业务开展而解除合同的，可以适用《民法典》第 533 条的规定，适用“情势变更”原则。既然情势是无法预见、不属于商业风险的重大变化，教育培训机构单方解除合同则不属于违约。

在诉讼实践中，出租人针对“情势变更”的主张往往会提出抗辩，认为承租人作为专业的教育培训机构，对于国家就教育行业的政策紧缩应当能够预见，故不能证明属于《民法典》第 533 条规定中“无法预见”的情形。诚然，在“双减”政策出台之前，国家层面确实出台多项政策进行治理整顿，⁵但相关政策文件的规制对象、规制范围、规制力度均远远不如“双减”政策，后者将实质性地改变学龄前教育、中小学学科类补习教育的行业前景与行业格局。⁶因此，“双减”政策很难被确证是属于教育培训机构能够预见的政策主张。

三、培训机构场地的租赁合同解除的后果

合理分配提前解除房屋租赁合同所造成的损失，对于落实公共政策、修复市场秩序有重要价值。“双减”政策下，提前解除房屋租赁合同的损失主要体现在两个方面：第一，出租人对已签订租期租金的预期利益落空。第二，实践中常有出租人是二手房东的情况，其还需继续向业主缴纳租金，而不仅仅是少收租金。表面上看，教育培训机构理应承担由单方解除给出租人造成的损失，但是实际上教育培训机构自身已经因政策影响而出现业务大量萎缩、机构关闭停业等严重损失，应当综合考虑合理分担提前解除房屋租赁合同造成的损失。基本上，既然损失是不可预见的，且并非商业风险，则损失不归责于任意一方，而应根据公平原则、诚实信用原则要求出租人和承租人共同分担损失。具体的损失分配方案，从以下方面考

4 实践中，“双减”政策实施过程中还出现了“逆向选择性监管”，进一步降低了政策的可预见性。参见黄扬、陈天祥：《逆向选择性监管”何以发生？——基于“双减”落地前后校外培训监管的案例追踪》，载《公共管理学报》2022 年第 4 期，第 14 页。

5 譬如《教育部办公厅等四部门关于切实减轻中小学课外负担开展校外培训专项治理行动的通知》（教基厅【2018】3 号）、《教育部办公厅关于较快推进校外培训机构专项治理工作的通知》（教基厅【2018】13 号）、《国务院办公厅关于规范校外培训机构发展的意见》（国办发【2018】80 号）、《教育部办公厅关于开展校外培训转向治理“回头看”活动的通知》（教基厅函【2019】33 号）等文件。

6 参见张海鹏、张新民：《“双减”背景下的校外培训机构监管：理念转型与制度优化》，载《河南师范大学学报》2022 年第 3 期，第 151 页。

慮：

（一）保证金

在“双減”政策影响下，教育培训机构场地单方解除房屋租赁合同，不存在违约过错的，承租人按合同约定缴纳的保证金应予退还。在租赁合同关系中，为了保证合同的履行，出租人要求承租人在订立合同时支付租赁标的一定比例的价款，作为合同履行的保证金。教育培训机构签订房屋租赁合同缴纳的保证金有租赁保证金、装修保证金、物业保证金等，其性质是为实现合同完全履行而采取的担保措施，若出租人在租期范围内依约履行完合同，则可以退还保证金。若法院认定教育培训机构在涉案场地从事“双減”政策所限制的教育培训，则解除合同不属于违约，无法履行合同亦非因自身原因导致，出租方应当退还相关保证金或押金。譬如，在广州市荔湾区私立新东方教育培训中心有限公司、广州宝源房地产开发有限公司房屋租赁合同纠纷案⁷中，一审法院认为，荔湾新东方公司提前解约行为构成违约，其并不享有合同解除权，而虽涉案合同约定承租方违约或擅自提前解除合同而导致本合同终止的，所有保证金不予退回，但荔湾新东方公司作出提前解约系受政策影响，故根据公平原则酌定宝源公司应退还荔湾新东方公司1/2保证金。二审法院认为，荔湾新东方公司主张解除《房屋租赁合同》，合理正当，不应构成违约，无需就此向宝源公司承担相应的违约责任，原审判决宝源公司仅向荔湾新东方公司返还50%的租赁保证金，处理有失妥当，应予纠正。最终判决宝源公司退还全部保证金。⁸本案中，一审法院只判决出租人退回一半的保证金，而二审法院则改判出租人退回全部的保证金，主要原因是两审法院对承租人提前解约行为是否构成违约的认定不同，当法院认定教育培训机构解除房屋租赁合同不构成违约时，出租人应返还全部保证金。

（二）出租人实际损失

出租人实际损失主要包括两个部分，其一是场地占用费，其二是场地装修损失及场地复原费。具体的损失分配方案与分析如下：

首先是场地占用费问题。场地占用费是指承租人虽已经与出租人解除合同，但因承租人预留物品未能搬出，导致涉案场地无法重新使用和另行出租，因此产生的物品占用场地的费用。在实践中，教育培训机构通常在租赁场地遗留大量的教学物资，例如课桌、课椅等。教育培训机构单方发函要求解除合同后，若无出租方开具的放行条，涉案场地物业一般无法放行，导致教育培训机构“被迫”占有场地，支付场地占用费。因此，教育培训机构通常通过多次发函要求撤场后，视频公证场地内遗留物品，并且将涉案场地门匙公证送达至出租人处，将弃置场地内物件进行书面说明，以避免教学物资占用场地而产生而外损失。若出租人不予接收涉案场地钥匙，或者在教育培训机构发函后仍不对接退场事宜，因此产生的场地占用费应当由出租人自行承担。

其次是场地装修损失及场地复原费问题。教育培训机构在入住场地前，需要进行装修，

7 参见广东省广州市中级人民法院（2022）粤01民终4228号民事判决书

8 参见广东省广州市中级人民法院（2022）粤01民终4228号民事判决书。

或者对租赁场地进行改造以便符合教学用途或用以通过消防验收，因教学场地适用于中学学生课外补习，消防安全的要求比普通场地要求高，因此场地的重新装修和改造在教育培训机构承租场地中比较常见。如因不可预见、不属于商业风险的“双减”政策导致合同解除，因此产生的装修损失应当根据 2020 年修正的《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（以下简称“《租赁合同司法解释》”）第九条第（四）款处理，即因不可归责于双方的事由导致合同解除的，剩余租赁期内的装饰装修残值损失，由双方按照公平原则分担。法律另有规定的，适用其规定。

但在实践中，承租人通常设置条款，要求教育培训机构承租人使用完毕场地后复原场地至毛坯状况，理由是原有教育培训机构的装修设置用于教室格局装修，若不恢复原有毛坯状况，下一手租户难以使用原有格局进行除教育培训外的商业活动。若合同中双方未约定装修残值分配的，应当根据《租赁合同司法解释》规定进行公平分配，但若合同要求教育培训机构承租人在合同到期或提前解除后恢复场地原状的，装修损失不应由出租人承担。此时，若教育培训机构在案件诉讼中，对于恢复毛坯或补偿恢复毛坯对应工程费用进行抗辩时，可以有以下思路：对于恢复场地是否有明确的工程费用约定，若无，出租人是否有证据证明出租前租赁场地毛坯状况，并且要求出租人明确恢复毛坯状况至何种程度，管线是否重新安装，工程量是否合理等因素进行抗辩。⁹

（三）预支付的租金与物业费

部分教育培训机构为了获取租金的优惠，将租金按照半年或者是全年缴纳，在确认解除合同时间后，教育培训机构确因“双减”政策无法履行租赁合同的，未使用部分的租金、物业费应当退回。在实践过程中能够确定解除时间是确认租金和物业费的关键。

有观点认为以教育培训机构最后一次书面发函作为解除时间点，因为该时间点在政策颁布后已经明确教育培训机构无法进行原有的业务形态，故该单方发函的意思表示视为合同解除时间；¹⁰也有观点认为应当以交付涉案场地门匙时间、公证清场时间作为合同解除时点，理由是教育培训机构交付钥匙和公证清场，是以行为对解除函件内容的真实执行，以实际行动表明不再占有涉案场地，不再使用场地相关权益，双方的权利义务实质性终结；¹¹还有观点认为，发函和交匙清场均是教育培训机构单方的行为表示，不能作为解除合同的完全意思表示，应当以出租人和承租人双方确定之日或实际完全清场之日计算解除时间，因为实际清场才能将场地完整回收，也表明出租人不再出让场地租赁权益，同意承租人离场。¹²笔者较

⁹ 值得一提的是，在“双减”政策出台后的一段时间里，大量教育培训机构遭遇退租引发法律纠纷，此后又不断出现重新租赁、暂停退租的反复情况。其中不仅有政策的影响，还有学生家长集体非理性的强大驱动。参见罗泽意、宁芳艳：《“双减”背景下社会性义务教育资源配置场域中的集体非理性及其治理》，载《教育与经济》2022年第4期，第8页。

¹⁰ 参见刘宁、任海涛：《如何立法监管校外教育培训机构》，《湖南师范大学教育科学学报》2022年第5期，第7页。

¹¹ 王蓉：《培训机构服务合同纠纷高发 法院建议引导行业健康发展》，《民主与法制时报》2022年3月17日，第7版。

¹² 任震宇：《校外培训 侵权多发 维权困难》，《中国消费者报》2022年3月10日，第2版。

为认同第一种观点，由于教育培训机构在政策出台后无法继续营业，为了尽快减少损失，多次发函要求解除合同，在函件明确表示解除合同原因及解除的意思表示后，可以视为解除合同。但也应当结合第二种观点，即解除合同意思表示做出后在合理时间内涉案场地物资进行撤离，就涉案场地门匙进行交接。否者，即使教育培训机构发送了解除合同的函件但仍积极使用场地不退租，或消极不作为，则法院可以根据实际情形判定解除合同的时间点在实际清场时。故教育培训机构退租时，应当及时交接门匙、清空场地，并留下与出租人沟通清场事宜的证据，避免损失扩大。