

호주 BESS(배터리 에너지 저장 시스템) 프로젝트 개발 시 고려사항

August 2025

호주 BESS 시장의 부상과 복잡한 부동산 구조

배터리 에너지 저장 시스템)는 호주 에너지 전환 전략에서 핵심 인프라로 빠르게 부상하고 있습니다.

특히 태양광·풍력 발전과의 병행 설치, 데이터 센터나 대형 상업시설과의 결합 등 다양한 형태로 그 활용도가 높아지면서, 소규모 주거용부터 대규모 그리드 연계형 시스템(grid-scale BESS)까지 그 범위도 확대되고 있습니다.

2025 년 1 분기에는 총 6 건, 약 24 억 호주달러 규모의 대형 BESS 프로젝트가 금융약정을 체결하며 사상 최고치를 기록했습니다.

현재 수십 건의 대형 BESS 프로젝트가 호주 전역에서 개발 중이며, AEMO(호주 에너지시장운영기관)와 호주 에너지 위원회는 향후 수년 내 이 시장이 폭발적으로 성장할 것으로 전망하고 있습니다.

개발 초기 단계에서 반드시 고려해야 할 사항들

BESS 프로젝트는 다음과 같은 복합적인 법적·부동산 구조를 요구합니다:

1. 부지 확보 및 권리 구조

- 접근 및 점유권 확보: 개발사는 실질적 투자 이전에 부지 접근 및 점유 권리를 확보해야 하며, 통상 기술조사 등을 위한 권한을 포함하는 임시 라이선스 계약이나 비밀유지 및 배타 협상권 계약을 체결합니다.
- 콜옵션(Call Option): 개발사는 개발 예정지에 대해 장기적인 권리를 확보하기 위해 옵션 계약을 체결합니다. 이는 향후 매입 또는 임대를 선택할 수 있는 권리를 부여하며, 개발 적정성 평가와 인허가 확보를 조건으로 가격 산정 구조를 포함합니다.
- 임대차계약: 보통 20년 이상의 장기 임대가 일반적이며, 초기 투자비용 부담을 줄이고 토지소유권을 유지할 수 있는 구조로 자본 효율성이 높습니다.

- 조건부 매매계약: 외곽지역 또는 비용부담이 적은 경우에는 부지를 직접 매입하는 구조도 활용되며, 임대차보다 법적 권한이 넓고 빠른 진행이 가능할 수 있습니다. 일부 토지 소유주는 대형 배터리로 인한 화재 위험성이나 오염 우려로 인해 매매를 선호하기도 합니다.

2. 실사(Due Diligence)의 핵심 고려요소

- 접근권: 건설 및 유지관리를 위한 상시 진입 가능성과 도로 접근성 확보 필요
- 사용권 제한: 기존 권리자(예: 타 사업자, 공공기관)에 의해 용도가 제한될 수 있으므로 과거 권리관계, 유해물질 이력 등 확인 필수
- 송전 인프라 구축을 위한 부담구역(Easement): 전력망 연결을 위한 다수의 부담구역이 필요할 수 있으며, 해당 지점에서 수많은 이해관계자와의 협상이 필수
- 부지의 확장 가능성: 장기적으로 데이터센터 결합 등 수요 증가에 대응하기 위해 확장 권리 확보 필요
- 환경적 요소: 침수·산불 위험성, 보호종 서식지 등 환경 리스크 평가 필요. 과거 사용이 오염 정화 의무를 발생시키는지 여부도 중요
- 주변 토지와와의 관계: 소음(팬, 인버터 등 냉각 시스템) 및 화재 리스크에 대한 지역사회 수용성과 대응전략(소음 차폐, 소방 시스템 등) 필요
- 토지 분할(Subdivision): 주마다 법적 요건이 상이하며, 일부 주(NSW 등)는 BESS 에 대해 예외를 두지만, 사전 검토 및 권리구조 조정 필요

3. 송전망(Grid) 연결 확보

- BESS는 전력망과의 연계 없이는 사업성이 없기 때문에, 전력 인프라에 접근할 수 있는 입지 선정이 필수적입니다.
- 새로운 송전설비, 변전소 구축이 필요한 경우 비용·기간 모두 상승하므로, 사전 전력망 운영기관과의 전략적 협의가 필수입니다.
- AEMO는 향후 계획된 전력망 확충, 용량 제약, 노드별 병목현상 정보 등을 제공하므로, 부지선정 단계에서 반드시 참고되어야 합니다.

4. 강제 수용권 및 외국인 투자심사

- BESS 가 중요 기반시설(Critical Infrastructure)로 지정되면 공익적 목적에 따라 공공기관이나 유틸리티가 토지를 수용할 수 있으며, 기존 사유 권리가 제한될 수 있습니다.
- 외국계 개발자가 참여하는 경우 외국인투자심의위원회(FIRB)의 승인이 요구될 수 있으며, 5 년 초과 임대 또는 일정 금액 이상의 취득 시 의무 발생 가능

결론: BESS 는 에너지 프로젝트이자 부동산 프로젝트다

BESS 프로젝트의 성공적인 개발은 부동산 구조 및 권리 확보, 인허가 절차, 기술 실사, 송전망 연계 등을 종합적으로 고려한 전략 수립에 달려 있습니다.

Dentons 는 호주에서 다수의 재생에너지 및 BESS 프로젝트에 참여한 실적을 보유하고 있으며, 부지 확보, 권리 구조 설계, 분할, 환경 인허가, 프로젝트 파이낸싱 등 다양한 단계에서 클라이언트의 프로젝트 전주기를 지원합니다.

프로젝트 초기 단계에서부터 관련 자문이 필요하시면 아래 담당자에게 연락주시기 바랍니다:

한국



김 정 경

Senior Foreign Attorney
D +82 2 2262 6400
john.jk.kim@dentons.com



진 혜 인

Senior Attorney
D +82 2 2262 6227
hyein.jin@dentons.com

호주



Matthew Geary
Partner

D +61 2 9931 4742
matthew.geary@dentons.com



Matt Coleman
Partner

D +61 3 9194 8307
matt.coleman@dentons.com



Stephanie Hendy
Senior Associate

D +61 2 477 506 981
stephanie.hendy.au@dentons.com

© 2025 Dentons. Dentons is a global legal practice providing client services worldwide through its member firms and affiliates. This publication is not designed to provide legal or other advice and you should not take, or refrain from taking, action based on its content. Please see dentons.com for Legal Notices.